

# Fachadismo expandido

Instrumentalización del patrimonio  
local del Centro Histórico de Málaga

Autor: Héctor Vázquez de la Rosa

Tutor: Dr. Manuel Iglesias

Junio 2019



UNIVERSITAT DE  
BARCELONA









# FACHADISMO EXPANDIDO

## Instrumentalización del patrimonio local del Centro Histórico de Málaga

Trabajo final para la obtención del grado de Máster en Diseño Urbano: Arte,  
Ciudad, Sociedad

Facultat de Belles Arts — Universitat de Barcelona

Autor: Héctor Vázquez de la Rosa

Tutor: Dr. Manuel Iglesias



UNIVERSITAT DE  
BARCELONA

Junio 2019



A las chicas,  
a mi tutor y al resto de profesorado de este Máster  
por ayudarme a comprender mejor el espacio en el que convivimos

A mi pareja, David,  
por hacer conmigo de tantos sitios un nuevo hogar junto a Judith

A mi madre, a mi padre, a mis abuelas y a la familia,  
—Isabel, Shirin, Luna, Inés, Loli—  
por apoyarme y acompañarme siempre en mis travesías

A mis queridas amigas  
—Andrea, Belén, Alba, Carla, Sara, Patri,  
Lucía, Sofía, Pineda, Alejandra—  
por recordarme siempre quién soy

Con locura



## RESUMEN.

Los centros históricos poseen un paisaje urbano singular, compuesto principalmente por el patrimonio arquitectónico. Este paisaje es el reflejo de la evolución de las diversas sociedades que en el devenir se han asentado en el territorio, dejando sus improntas y aportando una riqueza que supone un pilar fundamental para el sentimiento de identidad de sus residentes. Sin embargo, este peso patrimonial pone a las ciudades ante el deber de la preservación de los inmuebles y el emprendimiento de políticas públicas para paliar los estragos producidos por el paso de los años.

Dentro de las intervenciones realizadas actualmente en la fábrica edilicia histórica, destaca el fachadismo, una práctica basada en la destrucción parcial de los inmuebles a través del vaciado de los interiores, conservando exclusivamente la imagen externa y superficial de los edificios, es decir, la fachada. Si bien su uso cada vez se da de una manera más generalizada, las principales teorías en torno a la salvaguardia patrimonial deniegan la vigencia del fachadismo en las edificaciones.

En la presente investigación se analizarán los casos de fachadismo realizados en el Centro Histórico de la ciudad de Málaga, que, debido a la falta de operatividad de la normativa municipal, han servido como una herramienta de instrumentalización del patrimonio local, despojando a las edificaciones de sus usos y sus residentes tradicionales. De esta manera, se estudiarán las problemáticas que ha acarreado el fachadismo en el barrio del Centro — como la gentrificación, la turistificación, la museificación o la tematización—, así como la afectación de estos procesos en el paisaje urbano y el espacio público.

**Palabras clave:** Fachadismo; instrumentalización; patrimonio arquitectónico; salvaguardia; paisaje urbano; terciarización; Centro Histórico de Málaga.

## **ABSTRACT.**

Historic centers have a unique urban landscape, formed mainly by the architectural heritage. This scenery is a reflection of the evolution from the different societies that has settled in the territory during the historical path, where they have made their marks. This wealth is a fundamental pillar to generate a sense of identity. However, cities have the duty to preserve these heritage buildings and to create public policies that solve the damage caused over the years.

Within the interventions executed nowadays in ancient constructions, façadism stands out as a practice based in the partial destruction of the buildings by emptying its contents while just keeping its surfaces, the façades, as an image. Even though façadism is a frequent intervention, safeguarding theories deny its validity in heritage buildings.

This research will analyse cases of façadism in the Historic Center of Málaga. The lack in factual municipal regulations has produced the use of façadism as a tool for the local heritage's instrumentalisation. By doing so, traditional uses and inhabitants have been taken from the historic buildings. Also, this approach will discuss the problematics that façadism has provoked in the neighbourhood —some as gentrification, touristification, museification, theming—, as well as the way this processes has impacted on the urban landscape and public space.

**Keywords:** Façadism; instrumentalisation; architectural heritage; safeguarding; urban landscape; tertiarization; historic center of Málaga.

## ÍNDICE.

<b>1. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>11</b>
Pregunta de investigación.....	13
Objetivos.....	13
Metodología.....	14
Motivaciones.....	18
<b>2. EL CENTRO HISTÓRICO DE MÁLAGA.....</b>	<b>19</b>
1. Una revisión al concepto de Centro Histórico.....	21
2. La evolución del Centro Histórico de Málaga.....	23
3. La evolución de las fachadas históricas.....	31
1. La Carta de Colores del Centro Histórico.....	35
<b>3. FACHADISMO: ¿UN INSTRUMENTO DE SALVAGUARDIA PATRIMONIAL?.....</b>	<b>37</b>
1. Una definición de fachadismo.....	37
1. Tipologías de fachadismo.....	41
2. ¿Un instrumento de salvaguardia patrimonial?.....	46
1. La cuestión de la salvaguardia patrimonial de los Centros Históricos.....	48
2. La normativa local: el PGOU y el PEPRI Centro.....	53
<b>4. EL CASO DEL FACHADISMO EN EL CENTRO DE MÁLAGA.....</b>	<b>59</b>
1. El fachadismo en el territorio.....	61
2. Un estudio en detalle.....	70
1. Inmueble Carretería, nº 52.....	71
2. Los Almacenes Félix Sáenz.....	75
3. El Teatro Echegaray.....	79
4. Los inmuebles del Plaza del Teatro.....	82
5. El Palacio del Marqués de la Sonora o de la Familia Gálvez.....	88
<b>5. CONCLUSIONES.....</b>	<b>101</b>
<b>6. BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>107</b>
<b>7. ÍNDICES.....</b>	<b>115</b>
Índice analítico.....	115
Índice fotográfico.....	119
Índice de tablas.....	132





# 1

## INTRODUCCIÓN.

«*La ciudad es pasado apropiado por el presente y es la utopía como proyecto actual. Y es el espacio suma de tiempo*» afirmaba Jordi Borja al hablar de la ciudad como el lugar de la historia. Málaga, con sus más de 2.600 años de antigüedad, alberga entre sus calles la herencia de todos los pueblos que por ella han pasado, bien sea en sus monumentos, en su trama viaria, en su paisaje urbano, en su gastronomía o en sus formas de hablar. A los actuales moradores de esta ciudad heredada también nos compete dejar nuestra impronta, pero siempre desde la asunción de la transmisión de todo ese devenir ciudadano a las siguientes generaciones con el fin de evitar el borramiento de la memoria, ya que «*sin memoria y sin futuro la ciudad es un fantasma y una decadencia*» (BORJA, Jordi, 2003).

Sin embargo, como bien apuntaba Aldo Rossi (1978), «*el proceso dinámico de la ciudad tiende más a la evolución que a la conservación*», de ahí que la labor de los hacedores del espacio público deba suplir aquellos procesos de transformación radical que atentan contra la identidad colectiva que reside en el paisaje urbano heredado. Distante a esta postura queda el quehacer de la administración pública del Ayuntamiento de Málaga, que en lugar de garantizar el *derecho a una ciudad con un entorno significativo* —como también diría Borja—, ha venido originando la destrucción sistemática del *envolvente* de las calles que suponen los edificios históricos del barrio del Centro.

Dentro de estas intervenciones que han alterado la fábrica edilicia histórica, se desvelan ciertas operaciones que, camufladas bajo una apariencia histórica, ocultan tras ellas una hiancia. Es el caso del fachadismo, una práctica de renovación del patrimonio arquitectónico basada en la destrucción parcial de los inmuebles, vaciando la totalidad del espacio interior y preservando exclusivamente las fachadas, la imagen externa y superficial de los edificios históricos. La presente investigación, por tanto, pretende esclarecer la motivación que subyace en el fenómeno del fachadismo, una instrumentalización de las edificaciones históricas que, al despojarlas de sus usos tradicionales, termina por convertirlas en meros iconos. La necesidad de exponer mediante la presente indagación al fachadismo es vital para entender las problemáticas a las que se enfrenta actualmente la ciudad de Málaga, si bien, tal como sentenciaba Baudrillard en su ensayo *La precesión de los simulacros*, resulta «*muy arriesgado desenmascarar unas imágenes que disimulan el vacío que hay tras ellas*» (BAUDRILLARD, Jean, 1978).

De esta manera, el primer apartado de esta investigación se iniciará con un acercamiento al territorio que nos ocupa, el Centro Histórico de Málaga, a través de la indagación terminológica en torno al concepto de centro histórico, con el fin de entender mejor su cualidad de centralidad y su condición histórica. Tras ello, se profundizará en la evolución morfológica, urbana y estética de su paisaje urbano, analizando las diversas transforma-

ciones sociales y físicas que han dado lugar a la idiosincrasia y a la fisionomía actual del centro de la ciudad. Debido a la naturaleza del objeto de esta investigación —el fachadismo de las edificaciones históricas del casco antiguo malagueño—, también se incidirá en el análisis histórico-artístico del envolvente construido, concretamente en el plano de fachadas, prestando especial atención al desarrollo local del tratamiento compositivo de las superficies de fachadas en el devenir histórico.

En el segundo apartado se tratará de acotar el papel que juega el fachadismo dentro de las prácticas de salvaguardia del patrimonio arquitectónico heredado. Para lograr dicho fin, deviene imperativo definir el fenómeno del fachadismo desde sus múltiples dimensiones, proponiéndose una serie de variaciones tipológicas a partir de un sistema basado en la afectación del plano vertical y de la relación entre continente y contenido arquitectónico. Tras ello, se procederá a la revisión de las diversas posturas ante la conservación del patrimonio edificado de las ciudades históricas, ahondando en las principales aportaciones de los documentos doctrinales en torno a la cuestión de la salvaguardia patrimonial de los cascos antiguos. Por último, para determinar la vigencia del fachadismo en la localidad malacitana se examinará la normativa en vigor del *Plan General de Ordenación Urbana* (PGOU) y del *Plan Especial de Protección y Reforma del Centro Histórico de Málaga* (PEPRI Centro).

En cuanto al tercer apartado, se detallarán las diversas intervenciones de transformación que han venido experimentando los inmuebles patrimoniales del Centro, registrando todos aquellos casos

de fachadismos realizados en la trama edilicia del área estudiada. En este punto, será menester señalar la pérdida patrimonial de las edificaciones vaciadas, aportando datos del año de construcción y del grado de protección atribuido a las edificaciones por la administración pública. Asimismo, se expondrán en profundidad algunos ejemplos, cuyos cambios en los usos edificatorios tras las obras serán de utilidad para inquirir acerca de las relaciones del fachadismo con procesos como la museificación y la tematización del espacio público, la gentrificación o la turistificación del Centro Histórico. En definitiva, un estudio en detalle que pretenderá sustentar la hipótesis del fachadismo como herramienta en la instrumentalización del patrimonio de Málaga.

En definitiva, a través de este análisis, y de las conclusiones que de él se generen, se procurará comprender mejor la realidad que han venido experimentando recientemente las ciudades históricas —como es el caso de Málaga— en su configuración urbana y social. Por ello, se parte de una observación crítica y detenida del espacio público y del paisaje urbano, puesto que:

*«Aprender del paisaje existente es la manera de ser [...] revolucionario. Y no de un modo obvio, como ese arrasar París para empezar de nuevo que proponía Le Corbusier [...], sino de un modo distinto, más tolerante: poniendo en cuestión nuestra manera de mirar las cosas»* (VENTURI, Robert, 1966).

## PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN.

¿Qué intereses hay tras el vaciado de las edificaciones históricas como para que se haya generado un proceso expandido de intervenciones de fachadismo en el Centro Histórico de Málaga y cuáles son las consecuencias que ello acarrea en el barrio del Centro?

## OBJETIVO GENERAL.

Examinar el fachadismo en el Centro Histórico de Málaga como un posible proceso de instrumentalización del patrimonio arquitectónico local, determinando de qué manera afecta a la fábrica edilicia, al paisaje urbano y a los usos tradicionales.

## OBJETIVOS ESPECÍFICOS.

Evaluar la validez del fachadismo en las políticas de conservación y salvaguardia del patrimonio arquitectónico.

Identificar y sopesar los casos de fachadismos que han alterado la fábrica urbana malagueña, así como su impacto al Centro Histórico a nivel patrimonial y social.

# METODOLOGÍA.

El procedimiento metodológico desarrollado en esta investigación, con el fin de examinar rigurosa y profundamente el objeto de estudio de este trabajo —el fachadismo en el territorio del Centro Histórico de Málaga— para dar una respuesta a los objetivos planteados, se compone de los siguientes estadios:

## 1. Documentación sobre el territorio.

La complejidad histórico-social del área analizada exige de una detallada revisión de la bibliografía pertinente al tema, consultándose diversas fuentes: libros, artículos de revistas académicas especializadas en Historia y Urbanismo, tesis doctorales o documentos históricos. Junto a ello, la realización de la línea del tiempo y del atlas del Centro Histórico de Málaga ha servido para proveer un entendimiento global de la evolución urbana, estética, social y económica de la ciudad desde sus orígenes fenicios hasta la actualidad. Para su efectucción, se ha realizado el estudio de la cartografía histórica a disposición en el Catálogo Digital del Instituto de Estadística y Cartografía de la Junta de Andalucía, así como algunas fuentes fotográficas recogidas del Catálogo Fotográfico Digital del Archivo Municipal del Ayuntamiento de Málaga.

## 2. Documentación sobre la problemática.

En cuanto a los estudios previos pertinentes en relación al tema del fachadismo —utilizados para aportar un marco teórico que defina clara y detallada del fachadismo—, existen tres tipos de acercamientos: una observación del fenómeno

desde el ámbito arquitectónico, enfocado a cuestiones físicas y estructurales; una segunda aproximación desde el ámbito de la gestión patrimonial, centrados en la autenticidad y la integridad del objeto histórico y en la preservación de estos bienes culturales; y un tercer análisis de los efectos sociales, antropológicos, identitarios y económicos del fachadismo en las ciudades. La mayor empresa académica realizada en torno a la problemática desde un enfoque multidisciplinar recae en el congreso *International Conference. Façadism and Urban Identity*, celebradas bajo la dirección de François Loyer y Christiane Schumuckle-Mollard en la ciudad de París en enero de 1999 —posteriormente publicadas en 2001—, donde se recogen diferentes cuestiones tratadas por expertos de disciplinas académicas muy diversas y con posturas ante el fenómeno del fachadismo muy dispares.

Por otro lado, la naturaleza patrimonial e histórica de los inmuebles afectados por el fachadismo en Málaga ha exigido de una profundización en torno al estado de la cuestión concerniente a la salvaguardia patrimonial de los centros históricos, así como de los edificios que conjuntamente configuran la riqueza de su paisaje urbano histórico. Para ello, se han consultado las principales aportaciones teóricas de los expertos en la cuestión, así como las múltiples cartas y textos doctrinales redactadas o adoptadas por el Consejo Internacional de Monumentos y Sitios (ICOMOS), una organización no gubernamental dedicada a la promoción de la teoría y la metodología aplicada a la conservación y protección de los monumentos y sitios.

Asimismo, se ha acudido a la legislación consolidada del ámbito estatal y autonómico sobre las leyes patrimonio, publicadas a través del Boletín Oficial del Estado (BOE) y el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA). Por último, la normativa local establecida a través de las ordenanzas municipales ha servido para establecer el marco de vigencia de las actuaciones de fachadismo, principalmente a través de la labor de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura (GMUOI), administración redactora del *Plan General de Ordenación Urbana* de Málaga (PGOU) de 1983 —con las revisiones de 1997 y 2011— y del *Plan Especial de Protección y Reforma Interior* del Centro Histórico de Málaga (PEPRI Centro) de 1990 —con el documento de avance redactado en 2014 de la futura revisión—.

### 3. Observación y recopilación de datos.

Esta fase se ha iniciado a través del estudio de la fábrica edilicia del Centro de Málaga desde las herramientas que ha puesto a nuestra disposición el desarrollo académico del Máster en Diseño Urbano: Arte, Ciudad y Sociedad. De esta forma, el trabajo participa del análisis del espacio público a partir de su despliegue en tres planos configuradores: el plano horizontal, que incorpora todo el tratamiento de las superficies del suelo; el plano vertical, definido por el envolvente y las fachadas de los edificios; y el plano del aire, que gestiona el vacío comprendido por la caja formada por el plano del suelo y el plano vertical. A esta teoría sustentada por los trabajos de Antoni Remesar (2011; 2017), se le añaden la línea de investigación elaborada por Marién Ríos (2017), que profundizan en los elementos configuradores del plano vertical. Este enfoque del plano de



Fig. 1. Detalle del plano de suelo del espacio público. Calle Larios en los años 70. Fuente: Archivo Municipal de Málaga. Gráfico del autor.



Fig. 2. Detalle del plano vertical del espacio público. Fuente: Archivo Municipal de Málaga. Gráfico del autor.



Fig. 3. Detalle del plano del aire del espacio público. Fuente: Archivo Municipal de Málaga. Gráfico del autor.



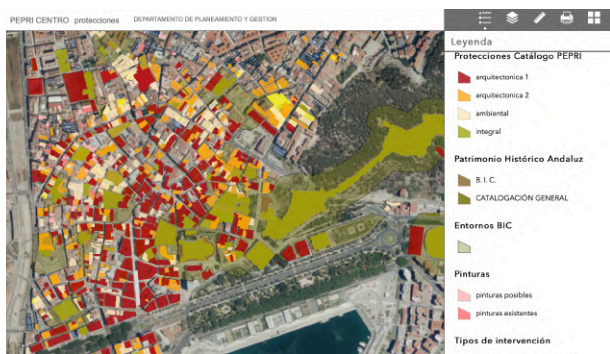


Fig. 4. Captura de pantalla del Visor Cartográfico del PEPRI Centro.

Fuente: PEPRI Centro.

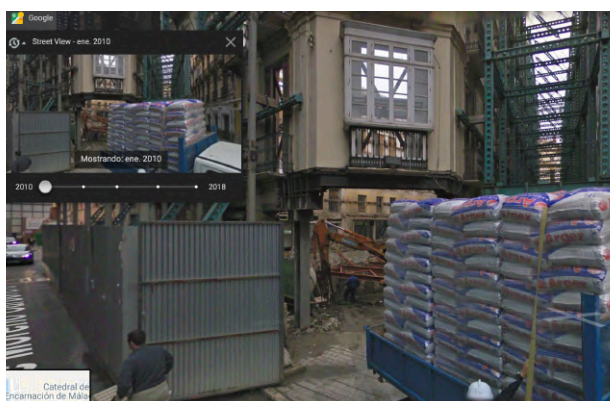


Fig. 5. Captura de pantalla donde podemos apreciar la función *time machine*, que nos permite tomar datos de la ejecución de las obras de un inmueble afectado por fachadismo.

Fuente: Google Maps.

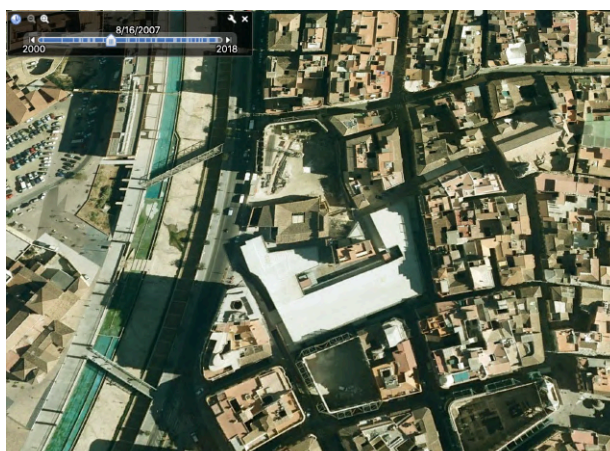


Fig. 6. Captura de pantalla de la prestación desde Google Earth, que nos posibilita la visualización desde satélite de los vaciados de inmuebles patrimoniales que se han venido haciendo en los últimos años.

Fuente: Google Earth.

fachadas, plano en el que se ha centralizado el estudio, ha servido de pilar teórico para el desarrollo de las tipologías de fachadismo propuestas en este trabajo, tipos basados en la alteración del plano de fachadas y en la relación entre continente y contenido arquitectónico.

Tras ello, el trabajo de campo y la observación directa del paisaje urbano del territorio, principalmente del plano de fachadas, suponen la primera toma de reconocimiento de la fábrica edilicia histórica. Por medio de estos recorridos caminados se ha procedido a la documentación mediante un registro fotográfico de las fachadas de los edificios históricos del Centro, así como de los inmuebles patrimoniales afectados o derruidos en el área. De vital importancia para la investigación han sido los diversos edificios que actualmente estaban siendo objeto de fachadismo, cuyas obras han permitido ahondar en el modo en el que afectan al paisaje urbano transitoriamente estas intervenciones.

Además, para recopilar más datos sobre las alteraciones realizadas en la trama edificatoria —principalmente demoliciones de edificaciones históricas, esponjamientos y fachadismos—, así como del grado de protección de los inmuebles afectados, se ha hecho uso del Sistema de Información Geográfica (GIS) del Visor Cartográfico del PEPRI Centro. Por otro lado, para determinar el período de construcción de los inmuebles estudiados se ha utilizado los datos del PEPRI Centro y los de la Sede Electrónica del Catastro. Sin embargo, debido a la ausencia de información existente en la documentación local, se ha tenido que ingeniar un sistema de análisis del paisaje urbano basado en la navegación de las cartografías digitales de Google, usando tanto en las

imágenes por satélite aportadas por Google Earth, como las panorámicas 360º de calle que nos ofrece el Street View de Google Earth. Dentro de estos, la prestación *time machine*, que permite escoger temporalmente la fecha de las imágenes visionadas según el número de veces que haya sido grabada la calle, ha permitido identificar más fácilmente las intervenciones realizadas en la trama durante la última década.

Por último, otra parte importante de los datos derivan de los blogs de opinión especializada, principalmente elaborados desde una posición de denuncia ciudadana al expolio patrimonial que ha sufrido el Centro; entre ellos, destacan las plataformas *Málaga REC* o *Edifeicios*, este último realizado por el geógrafo Anton Ozomek. A ello hay que añadir las publicaciones periodísticas de la prensa local, gracias a las hemerotecas digitalizadas de diarios como *La Opinión de Málaga* o *Málaga hoy*.

#### **4. Análisis de datos obtenidos.**

Una vez obtenidos los datos, se tratará de implementar un análisis basado en el pluralismo metodológico, de manera que se utilicen tanto datos cuantitativos como cualitativos. De esta manera, los datos cuantitativos vendrán reflejados a través del levantamiento de los edificios que han sufrido el vaciado de sus interiores debido al fachadismo, catalogando la pérdida patrimonial de los inmuebles afectados hallados según el período de construcción y el grado de protección. A su vez, el análisis cualitativo se ejecutará a través del estudio detallado de casos específicos, que permiten ejemplificar las diversas afectaciones del fachadismo en el Centro de Málaga. A través de

este examen pormenorizado, se podrá correlacionar el fachadismo con diversas estrategias basadas en la instrumentalización del patrimonio local, como la museificación y ambientación del paisaje urbano, la terciarización o la zonificación del espacio público o la gentrificación y turistificación del barrio del Centro.

#### **5. Conclusiones.**

Finalmente, tras finalizar de desarrollar el fenómeno del fachadismo en el Centro Histórico de Málaga, se aportarán algunas conclusiones en torno a la transformación social y física del territorio debido al uso expandido del fachadismo.

## MOTIVACIONES.

La profunda transformación que ha experimentado el Centro Histórico de Málaga en las últimas décadas no es una cuestión baladí. Los cambios acaecidos, incoados por el interés de la administración local en promover una *ciudad de los museos* —o la ciudad en la que nació Picasso—, donde destaque una amplia y variada oferta cultural y turística, no han sopesado las consecuencias que estas acciones pudieran provocar en los malagueños y las malagueñas. Entre las alteraciones que se han venido realizando, resalta un sistemático expolio del patrimonio urbano local, que ha puesto de manifiesto la destrucción de innumerables edificaciones históricas, modificando sobremanera el paisaje urbano histórico, que conforma una de las mayores riquezas del imaginario colectivo e identitario. Esta instrumentalización de los edificios patrimoniales para fines alejados del interés público, donde el fachadismo ha jugado un rol principal, supone un grave perjuicio para con los ciudadanos, ya que no produce meramente consecuencias físicas, sino también afectaciones sociales, culturales, vivenciales y económicas.

Si bien la destrucción paulatina puede pasar desapercibida ante cierta parte de la sociedad civil, que insiste en lo «*bonita que está Málaga*», hay ciertos hechos que la evidencian drásticamente. Es así como la trágica pérdida del antiguo barrio de La Coracha del siglo XVIII —completamente derruido bajo el mandato de Celia Villalobos en los años 90— alentó vivazmente la realización de esta investigación, que tiene como máximo fin denunciar las prácticas de gestión de lo público que atentan contra la expresión colectiva que suponen los bienes patrimoniales del espacio público en el que habitan los pueblos.



Fig. 7. Fotografía realizada en 1945, donde se muestra la antigua plaza que estaba situada en el barrio popular de La Coracha, completamente desaparecida hoy día.

Fuente: Archivo Municipal de Málaga.



Fig. 8. Paisaje del antiguo barrio de La Coracha, con sus casas blancas encaramadas a Gibralfaro.

Fuente: Archivo Municipal de Málaga.



Fig. 9. La Coracha en 1970. De sus casas mediterráneas y andaluzas sólo queda una embalsamada, convertida en el Museo Patrimonio de Málaga, mientras que el resto se han convertido en unas rampas ajardinadas.

Fuente: Archivo Municipal de Málaga.



# 2

## EL CENTRO HISTÓRICO DE MÁLAGA.

Para una mayor comprensión del territorio que nos ocupa en esta investigación, la almendra histórica de Málaga —situada en el distrito Centro de la localidad andaluza—, procederemos a analizar detalladamente la evolución histórica del barrio del Centro Histórico malacitano. El área, que constituye la antigua ciudad intramuros, posee dos delimitaciones geográficas que condicionaron su fisionomía al limitar su crecimiento: al oeste el río Guadalmedina —cuyo significado en árabe es río de la ciudad— y al este el monte de Gibralfaro.

De esta manera, el estudio se iniciará con una revisión a la cuestión de los centros históricos, lo cual nos permitirá ahondar más en la naturaleza del área. El entendimiento pormenorizado del Conjunto Histórico de Málaga, haciendo especial hincapié en la evolución de su trama, forma y paisaje urbano, resulta crucial para dilucidar las estrategias propias del fenómeno del fachadismo, así como para determinar la afectación de estas prácticas en el ámbito local, de ahí que comencemos esta investigación con una detallada explicación histórica del territorio. Si bien el fachadismo conlleva la transformación radical de la fábrica edilicia histórica, principalmente motivada por la instrumentalización de los inmuebles patrimoniales, también genera, simultáneamente, significativas alteraciones en el ecosistema social, identitario y económico de los centros históricos, más aún cuando se realiza de una manera sistemática y

expandida, como veremos en el último apartado de esta investigación.

En el caso que nos atañe, el territorio queda amparado como Conjunto Histórico Artístico por medio de la *Resolución de 18 de julio de 1985* de la Dirección General de Bellas Artes de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, quedando inscrito a través del Decreto 88/2012 en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como Bien de Interés Cultural (BOJA, núm. 83, 2012); de ahí que la salvaguardia y la conservación de los edificios históricos sea decisivo para la pervivencia del conjunto. De este modo, en el ámbito estatal la Ley 16/1985 de 25 de junio entiende como Conjunto Histórico a toda:

*«agrupación de bienes inmuebles que forman una unidad de asentamiento, continua o dispersa, condicionada por una estructura física representativa de la evolución de una comunidad humana por ser testimonio de su cultura o constituir un valor de uso y disfrute para la colectividad»* (BOE, núm. 155, 1985).

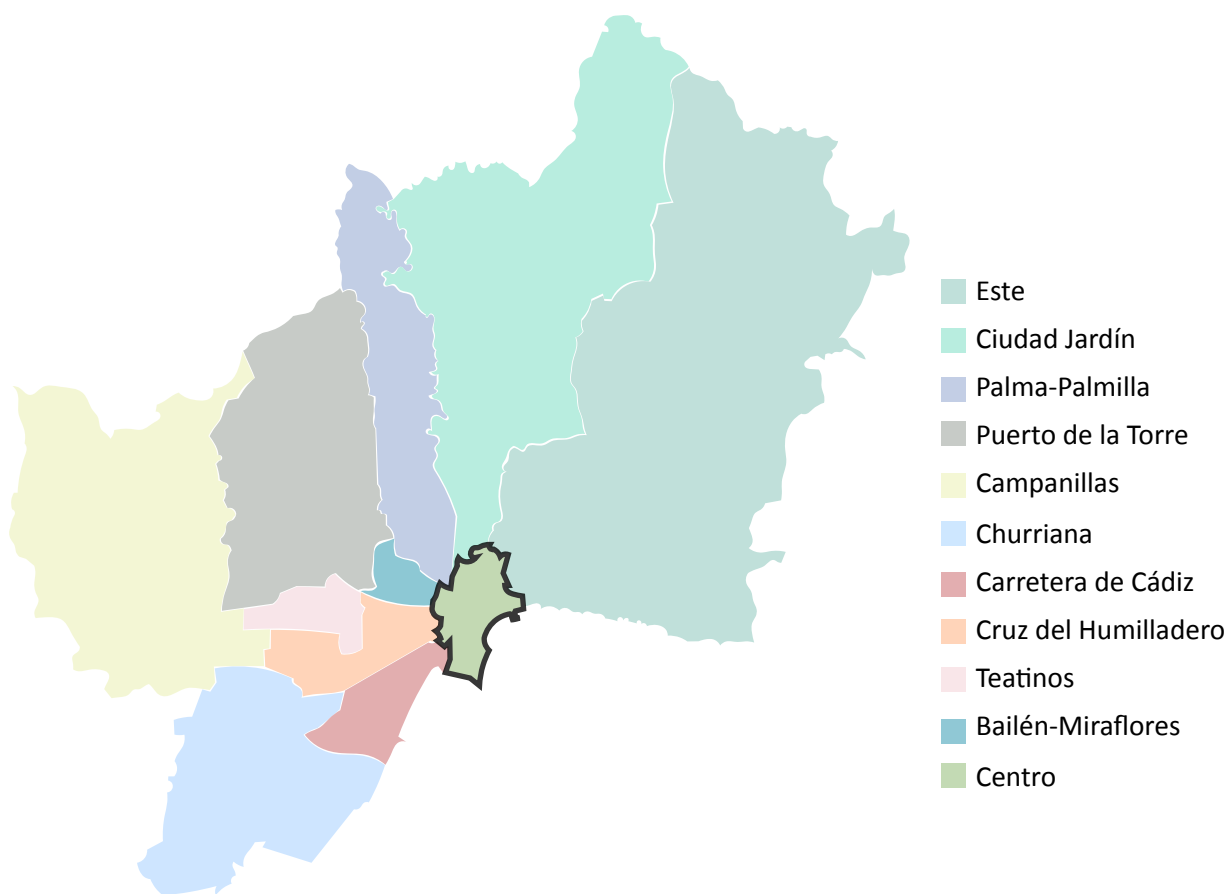


Fig. 10. Mapa de Málaga y sus distritos. La ciudad posee una superficie de 398,25 km<sup>2</sup> y cuenta con una población de 571.026 habitantes.  
Gráfico del autor.



Fig. 11. Aproximación al territorio de estudio.  
Fuente: Google Earth. Gráfico del autor.

# 1. Una revisión al concepto de Centro Histórico.

Resulta conveniente dar inicio a este apartado terminológico con las conclusiones que el Coloquio de Quito realizó en torno a la definición de los centros históricos, por el cual se definían como:

*«todos aquellos asentamientos humanos vivos, fuertemente condicionados por una estructura física proveniente del pasado, reconocibles como representativos de la evolución de un pueblo [...]; por sí mismos y por el acervo monumental que contienen, representan no solamente un incuestionable valor cultural sino también económico y social. Los Centros Históricos no sólo son patrimonio cultural de la humanidad sino que pertenecen en forma particular a todos aquellos sectores sociales que los habitan» (UNESCO-PNUD, 1977).*

Dentro del tejido urbano de las ciudades, la aparición del capitalismo industrial —así como las transformaciones urbanas originadas por este— resulta clave para enmarcar aquella área de las ciudades que se han venido a llamar centros históricos; se podrían definir como aquellos asentamientos urbanos compactos y preindustriales, marcados de una centralidad sociofísica, abarcando desde sus orígenes fundacionales hasta las reformas interiores, realizadas a la par que los procesos de expansión urbanística de las políticas de ensanches del siglo XIX. Su valoración, que en un principio recaía en su cualidad monumental y patrimonial, da cabida a dimensiones sociales, culturales, económicas y simbólicas, lo cual nos lleva a considerar los centros históricos como *«realidades urbanas vivas y dinámicas que tienen funciones y significados específicos en el marco de*

*la estructura actual de la ciudad» (TROITIÑO, Miguel Ángel, 1992).*

Retomando la condición de centralidad, funcionalmente el término de centro histórico, que remite a categorías histórico-geográficas, alberga diferencias con el de centro urbano, ya que este alude a cuestiones de índole socioeconómicas. De esta manera, el centro urbano resalta por acoger actividades relacionadas con el sector terciario y cuaternario y su centralidad es atribuida por la capacidad de reunir y aglutinar dichas funciones y actividades —en parte gracias a la accesibilidad y al sistema de transporte—, desempeñando *«un papel de intercomunicación entre los diversos elementos de la estructura urbana» (MARTÍNEZ, Emilio, 2001).* De ello que Troitiño clasifique los centros históricos en tres tipologías: centros que conservan la centralidad simbólica y cultural pero que han dejado de ser el centro urbano económico; cascos antiguos donde lo histórico y lo funcional mantienen niveles de imbricación; y centros históricos que persisten como el centro funcional en la actualidad (TROITIÑO, Miguel Ángel, 1992)<sup>1</sup>.

Si continuamos la indagación en torno al campo semántico del concepto, algunos autores fundamentan la existencia de matices diferenciales en el uso de los términos *casco antiguo* y *centro histórico*. Así, Roberto Pane escribe que los cascos antiguos corresponden al ámbito de la estratificación arqueológica, *«esclude il nouvo ed il moderno e definisce il nucleo primitivo, dalle origini... include, ovviamente, le strutture e le forme medioevali, rinascimentali, barocche e ottocentesche che sono state configurate dalle successive*



*stratificazioni*», mientras que los centros históricos son «*la città stessa nel suo insieme, ivi compresi i suoi agglomerati moderni*» (PANE, Roberto, 1976; citado en COLETTA, Tiziana, 2005). Por otro lado, Jordi Borja usa el concepto de ciudad histórica para definir todo el conjunto de la ciudad heredada, englobando desde la ciudad romana, medieval — islámica en nuestro caso—, los ensanches y avenidas del XIX, hasta los barrios obreros y fábricas del XIX y principios del XX (BORJA, Jordi, 2003).

Finalmente, en la evolución contemporánea de los centros históricos es posible destacar dinámicas compartidas a escala europea, fases de transformación que se han venido recogiendo a través de tres períodos: el ciclo neoclásico (s. XVII y XVIII), en donde las ciudades experimentan un crecimiento urbano por motivo de la implantación de la economía capitalista y del ascenso de la burguesía; el ciclo de la Hausmannización (segunda mitad del s. XIX), en el que los centros históricos

sufren una reestructuración de la trama, fundamentalmente viaria; y el ciclo actual, estrechamente ligado con la terciarización de los centros históricos, pero donde también priman políticas de recuperación y rehabilitación (LEVY, Jean-Paul, 1987; citado en TROITIÑO, Miguel Ángel, 1992). En cuanto al ámbito español, se pueden establecer las siguientes fases: el ciclo ilustrado (s. XVIII), con operaciones públicas mayormente simbólicas, clausurado con las políticas de desamortización; el ciclo de la Reforma Interior (s. XIX), con la creación de grandes vías e intervenciones de saneamiento de los cascos antiguos, a pesar de también darse procesos de densificación; el ciclo de la degradación-renovación a partir de los sesenta, dentro de una política de urbanización expansiva y caótica, conllevando el vaciamiento demográfico y la degradación física de los centros; y el ciclo de la recuperación urbana, liderado por actuaciones de rehabilitación urbana, en los que se atisban ciertos procesos de gentrificación (TROITIÑO, Miguel Ángel, 1992).



Fig. 12. Vista aérea de Málaga en 1990, en donde podemos apreciar los barrios del Ensanche Heredia, la almendra del Centro Histórico y el Perchel, entre otros, así como las principales vías de la ciudad.

Fuente: Archivo Municipal de Málaga.

## 2. La evolución del Centro Histórico de Málaga.

El casco antiguo de la localidad de Málaga se erige sobre un territorio que cuenta con una vetusta huella histórica, la cual se remonta a la fundación fenicio-púnica de *Malaka*, en torno a los siglos VIII y VI a.C<sup>2</sup>. Durante la época romana, las intervenciones se limitarían a la construcción de templos y de un teatro, edificaciones que facilitarían la romanización del pueblo conquistado. En dicho período, la configuración urbana seguiría caracterizada por una trama aglomerada —de herencia fenicia—, ya que, según los textos de Estrabón, la Málaga romana no llegó a participar del modelo de plano ortogonal de *urbs quadrata* (ZAYAS, Belén, et. MÉRIDA, Matías, 2004).

Con la islamización del territorio a inicios del s. VIII por parte de los pueblos árabes, la urbe adquirió la categoría de *madīna*, con un papel significativo como centro de control territorial, administrativo y jurídico —el cual obtendría una mayor trascendencia al conseguir la capitalidad de la *cora*<sup>3</sup> de *Rayya* en el siglo XII<sup>4</sup>—. En cuanto a su urbanismo, las ciudades del Islam han sido definidas por un trazado sinuoso, un entramado urbano de callejuelas estrechas, quebradas y sin salida. Cabe matizar que dicha estructuración no es una producción improvisada, sino que se trataría más bien de «*espacios dotados de una enorme dosis de racionalidad en su configuración [...], un aparente caos en un cosmos perfecto, donde todo está previsto, desde el ancho de las calles hasta la distribución de los adarves*» (CALERO SECALL, M<sup>a</sup> Isabel, MARTÍNEZ ENAMORADO, Virgilio, 1995). Si bien, algunos autores coinciden en que esta forma urbana estaría fundamentada por los preceptos



Fig. 13. Estado del Teatro Romano, *Aditus Maximus*, en 1960, poco después de su descubrimiento. Al fondo, la muralla de la Alcazaba de Málaga.

Fuente: Archivo Municipal de Málaga.

coránicos sobre la vivienda como santuario, que encaminarían a un detrimento del espacio público, una negación de la calle para lograr la hermeticidad del espacio doméstico (DÍAZ CABIALE, Lorenzo, DE ANDRÉS DÍAZ, José, 2018).

La ciudad quedaba organizada como un conjunto unitario de tres espacios diferenciados: por un lado, la Alcazaba<sup>5</sup> se erigía, junto a las murallas, las atarazanas y el castillo de los Genoveses, como el principal sistema defensivo de la ciudad, conectándose al castillo de Gibralfaro por medio de una coracha terrestre; por otro, la





Fig. 14. Detalle de la torre campanario con paños de sebka de la parroquia BIC Santiago Apóstol. Fotografía del autor.

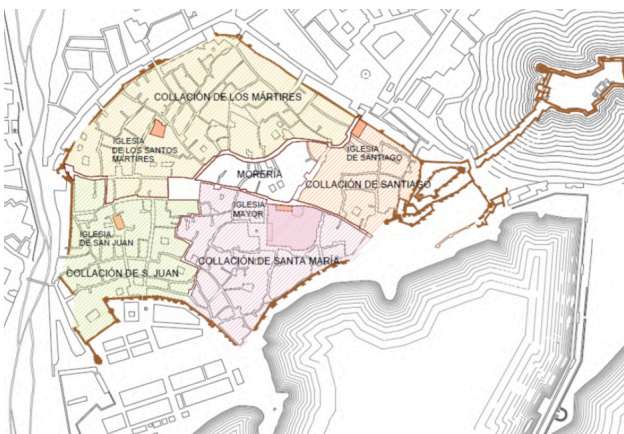


Fig. 15. Plano de las cuatro *collaciones* establecidas por los Reyes Católicos tras la conquista de la ciudad de Málaga. Fuente: DÍAZ CABIALE, Lorenzo, DE ANDRÉS DÍAS, José, 2018.

*madina*, donde estaban la mezquita aljama, de cinco naves, otras 21 mezquitas menores —de las que apenas se conservan vestigios materiales—, y la alcaicería; por último, los arrabales extramuros, entre los que destacaban ya en el siglo XII el de *Funtanalla*, barrio amurallado situado al norte de la ciudad, y el de *al-Tabanin* o de los Mercaderes de Paja, situado al otro lado del Guadalmedina en los actuales barrios del Perchel y la Trinidad.

En la actualidad seguimos encontrando improntas del período musulmán, sobre todo en la trama urbana, como ocurre con la calle Granada, que fue una de las vías fundamentales de salida de la urbe medieval. El amurallado también condicionaría su fisionomía, ya que su perímetro ha quedado trazado hoy día por la plaza de la Merced y por calles como Carretería o Álamos. Asimismo, la ubicación de las antiguas mezquitas supone una influencia en la situación de los centros de culto cristianos modernos, puesto que, tras la invasión cristiana, la mayoría de las iglesias se levantarían sobre los cimientos de las mezquitas de los pueblos conquistados, como ocurre con los casos de la Catedral de Málaga o la parroquia de Santiago, que dispone de una torre mudéjar con paños de sebka.

La caída de la Málaga musulmana ante los Reyes Católicos acaecería durante la guerra de Granada tras un largo y encarnizado sitio, estipulándose las condiciones de su rendición con las capitulaciones del 14 de septiembre de 1487; prácticamente la totalidad de la población quedaría cautiva y sus bienes muebles e inmuebles requisados por medio de los repartimientos. Con una ciudad gravemente afectada por el enfrentamiento bélico, la urbe se estructuraría a través de la división del área intramuros en cuatro *collaciones*, cada una

articulada por la fundación de una parroquia. De esta manera, las iglesias de Santiago, San Juan, los Mártires y Santa María sirvieron para fomentar el desarrollo urbano y estimular la creación de nuevas vías y equipamientos a su alrededor, siendo Málaga «el primer ensayo del modelo sociopolítico propuesto por los reyes para articular su futuro reino» (DÍAZ CABIALE, Lorenzo, DE ANDRÉS DÍAZ, José, 2018).

Este sistema de desarrollo urbano, ligado a la ocupación eclesiástica del territorio, se verá amplificado a partir del siglo XVI, cuando la constitución de nuevas órdenes conventuales propiciaría la expansión urbana a las afueras del recinto amurallado, aglutinándose en torno a estos con el tiempo focos de población. De esta forma, estos polos de atracción generarían un desarrollo radial, un crecimiento que hasta el siglo XVIII se fue dirigiendo hacia cuatro ejes: el convento de la Victoria al noreste, el de Capuchinos al norte, al noroeste con el convento de la Santísima Trinidad y al suroeste con el del Carmen (OLANO, César, 1975). A ello debemos añadir la erección de numerosos conventos en el centro histórico, lo cual terminaría por transformar Málaga en una ciudad conventual<sup>6</sup>, modelo de ciudad que no será erradicado hasta el período de desamortizaciones entre finales del XVIII y mediados del XIX. De esta Málaga conventual aún persisten dos de los monumentos más emblemáticos de la ciudad: la Catedral de la Encarnación y el Palacio Episcopal.

Antes de proseguir, cabe detallar el incipiente interés por parte de los conquistadores por castellanizar la ciudad árabe. De dichas modificaciones, la apertura de la calle Nueva en el año 1491 significó la mayor transformación del tejido urbano,

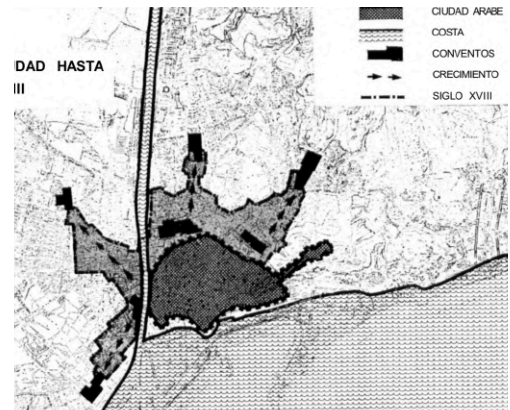


Fig. 16. Plano del desarrollo radial de la ciudad motivado por la erección de las nuevas ordenes conventuales extramuros.  
Fuente: OLANO, César, 1975.



Fig. 17. Fachada del Palacio Episcopal de Málaga con la torre de la Catedral de la Encarnación de fondo, cuyos frentes dan a la plaza del Obispo.  
Fuente: Archivo Municipal de Málaga.



Fig. 18. Arcada columnada del patio interior del Palacio Episcopal de Málaga.  
Fuente: Archivo Municipal de Málaga.



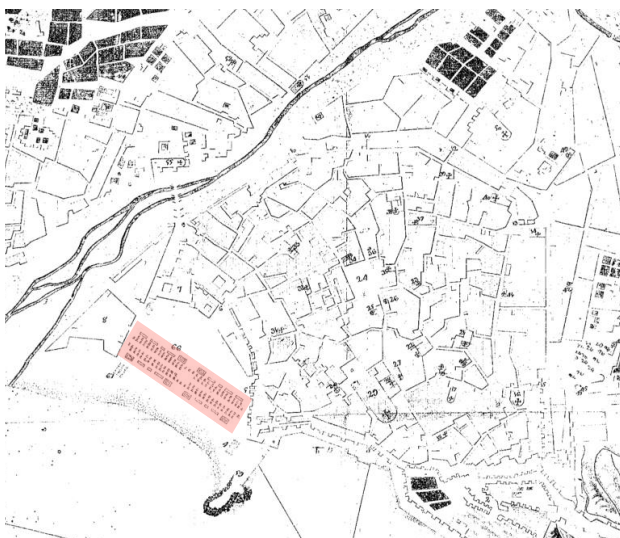


Fig. 19. Plano de la ciudad de Málaga en 1785 realizado por Fernando López Mercader, en el que podemos apreciar ya la urbanización del eje viario de la Alameda, cortada en su frente al río Guadalmedina por el Castillo de San Lorenzo. Fuente: Cartografía Histórica de la Junta de Andalucía. Gráfico del autor.



Fig. 20. La Alameda Principal de Málaga en 1935. Fuente: Archivo Municipal de Málaga.



Fig. 21. Estado actual de la Alameda debido a las obras del metro. Fotografía del autor.

al facilitar la conexión entre la zona de almacenaje con el puerto (GARCÍA VILLANOVA, Julio, SERÓN DE LA TORRE, Alberto, 2005). A su vez, Carlos V firmaría una Real Cédula en 1529, por medio de la cual se buscaba el embellecimiento de la ciudad a través del empedrado de las calles y de la regularidad del trazado urbano. Para ello, se procedió al retranqueo de fachadas y a la eliminación de voladizos, consiguiendo aumentar ligeramente la anchura de ciertas calles, distanciándose así de la imagen urbana andalusí (BARRIONUEVO SERRANO, M<sup>a</sup> Rosario, 2003).

La Málaga barroca de los siglos XVII y XVIII se presentaba como una ciudad colorida, con un paisaje urbano en el que abundaban fachadas de edificaciones ricamente trabajadas. La utilización de la pintura mural en construcciones civiles y religiosas permitió una revalorización estética del plano vertical del espacio público a través de tratamientos decorativos que cubrían los materiales modestos<sup>7</sup>. Así, el revestimiento de los muros con esgrafiados y pinturas murales buscaría desde imitar materiales nobles, hasta generar trampantojos que simularan composiciones arquitectónicas. Por su temática podemos distinguir: resaltes de cualidades materiales, decoraciones geométricas —mayoritariamente de lacería, que ligan con la tradición árabe—, decoraciones arquitectónicas, motivos de ornamentación floral y escenas figurativas —principalmente motivos simbólicos en relación con episodios bíblicos, mitológicos o heráldicos (CAMACHO MARTÍNEZ, Rosario, 1999).

Una de las reformas de mayor calado que se originaría en el callejero dieciochesco sería la creación de la Alameda. En 1783 el ingeniero Fernando López Mercader presentaría el proyecto,



cuya lógica participaba de la corriente ilustrada del urbanismo monumental, iniciada con la operación urbanística madrileña del Paseo del Prado. De esta forma, en 1785 se urbanizaría el tramo de playa en torno a la Puerta del Mar, un terreno que se había conquistado al mar de Alborán a través de los sedimentos del río; un año después, se ancharía la vía al derribarse el tramo de murallas colindante. Para alcanzar su fisonomía definitiva habría que esperar hasta el siglo XIX, cuando se derrumbaría el Castillo de San Lorenzo, permitiendo la extensión de la Alameda hasta las inmediaciones del río Guadalmedina, tal como la conocemos hoy (GARCÍA VILLANOVA, Julio, SERÓN DE LA TORRE, Alberto, 2005).

Sería justo con la llegada del siglo XIX cuando la ciudad, ya exenta de sus murallas, experimentase su transformación urbanística más importante, en gran parte gracias a la política de las desamortizaciones<sup>8</sup>. A través de la llamada *piqueta desamortizadora* la forma urbana se desprendería de la alta cantidad de solares ocupados por conventos, facilitando su conversión bien a espacios públicos o a edificaciones de vivienda. Algunos de los intervenidos fueron los conventos de la Merced (1835), de San Pedro de Alcántara (1837), de Religiosas Agustinas Descalzas (1855), de San Bernardo (1870), de las Carmelitas (1873), de las Capuchinas (1873) y de Santa Clara (1890) (GARCÍA VILLANOVA, Julio, SERÓN DE LA TORRE, Alberto, 2005).

Coetáneamente a la desaparición de la mayoría de conventos, Málaga dejaría de tener una economía basada principalmente en la agricultura para dar paso a un crecimiento intensivo de la actividad industrial textil y metalúrgica<sup>9</sup> —llegó a



Fig. 22. Patio de vecinos del barrio de El Bulto en 1940.  
Fuente: Archivo Municipal de Málaga

posicionarse a la cabeza del ámbito nacional junto a ciudades como Barcelona—, abandonando definitivamente su condición conventual para establecerse como ciudad burguesa. El papel aglutinador que antiguamente habían tenido los conventos en el desarrollo urbano, ahora lo tendrían las fábricas, junto a las cuales se levantaron nuevos asentamientos urbanos, como ocurre en los casos del barrio de Huelin en 1870 —primer barrio obrero promovido por el industrial azucarero Eduardo Huelin—, el barrio de El Bulto —que acogía a los obreros de las fábricas de Manuel Agustín Heredia—, o el de la Colonia de Santa Inés en 1920.

Sin embargo, la Málaga finisecular daría paso a una profunda crisis económica, motivada por la caída de sus tres sectores de producción; la plaga de filoxera dañaría tajantemente la producción vitícola, el coste superior del hierro malagueño mermaría el rendimiento industrial y la pérdida del mercado americano agravaría las relaciones comerciales (GAMBOA FERNÁNDEZ, M<sup>a</sup> Dolores, 2012). Ante esta nueva situación económica, en 1897 un pequeño núcleo de la burguesía malagueña fundaría la *Sociedad Propagandística del Clima y*

*Embelllecimiento de Málaga*, una alternativa por la que se procuraba la conversión turística de la ciudad como estación de invierno. De esta manera, la promoción del buen clima como uso terapéutico suponía el principal atractivo para hacer de Málaga un centro turístico europeo, a lo que también se le sumaba la necesidad por mejorar las condiciones higiénicas de la ciudad y las cualidades estéticas del paisaje urbano (GAMBOA FERNÁNDEZ, M<sup>a</sup> Dolores, 2012; PIÉ, Ricard y ROSA, Carlos, 2014).

Por otro lado, todo el proceso de reforma interior del centro histórico iniciado con las desamortizaciones culminaría con la apertura de la calle Marqués de Larios, inaugurada en 1891, que junto a la iniciación de las obras del Paseo del Parque en 1897, supondrán dos «*ejes urbanos decisivos para la Málaga del siglo XX*» (GAMBOA FERNÁNDEZ, M<sup>a</sup> Dolores, 2012). La calle, mayor rompimiento de la trama urbana medieval hasta la fecha, fue proyectada por Eduardo Strachan a partir de 1886, en parte gracias a la iniciativa privada de la Sociedad Hijos de Martín Larios. La vía se conforma por doce manzanas que se adaptan en esquina a través de fachadas en curvatura, uniendo la actual plaza de la Constitución con el Puerto (CAMACHO MARTÍNEZ, Rosario, 1999).

Junto con la apertura de grandes avenidas y paseos, en el primer tercio del siglo XX se realizarían una serie de intervenciones urbanas promovidas por las políticas de alineaciones, que dieron como resultado una profunda transformación del plano del aire del espacio público y del paisaje urbano histórico debido a la modificación de los volúmenes del ancho de las calles. Las alineaciones quedaron reguladas a partir de la *Ley de Saneamiento y Mejora Interior de las Poblaciones* de 1895, en la

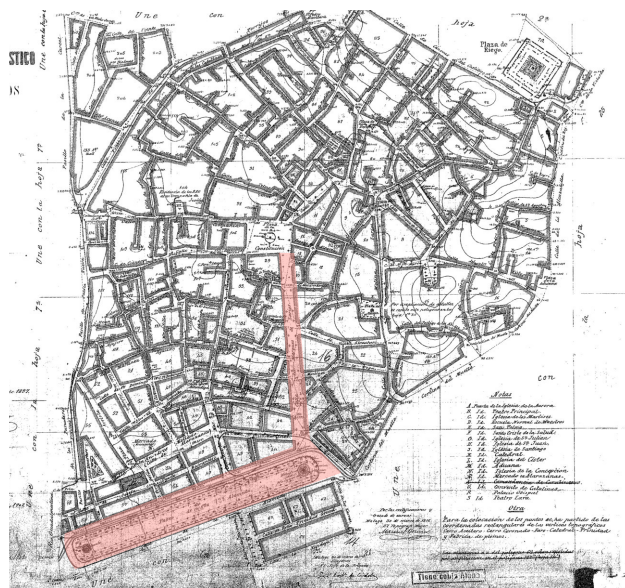


Fig. 23. Plano de la ciudad de Málaga en 1897, realizado por Rafael Mónico y Manuel de Bustos, en el que se han señalado la apertura de calle Larios y la terminación de la Alameda Principal.

Fuente: Cartografía Histórica de la Junta de Andalucía. Gráfico del autor.



Fig. 24. Calle Larios en la actualidad, donde podemos ver los típicos chaflanes curvos de las edificaciones.

Fotografía del autor.



que se fijaban las actuaciones para la adecuación de solares de cara a la alineación de calles con motivos de salubridad y decoro urbano, siendo en algunos casos menester la expropiación a particulares<sup>10</sup>. Una buena parte de las operaciones se enfocarían en las calles colindantes de Marqués de Larios, entre ellas las calles Liborio García, Marín García y Esparteros. Otros ejemplos los hallamos en el primer tramo de calle Nueva, entre Especerías y Francisco de Rioja, y en las calles Juan Padilla y Méndez Núñez (GAMBOA FERNÁNDEZ, M<sup>a</sup> Dolores, 2012).

La introducción de los postulados estéticos del Movimiento Moderno al paisaje urbano del centro se daría de la mano de edificaciones como el ya desaparecido Málaga Cinema —construido en 1934 en uno de los frentes de Plaza Uncibay— o el Mercado de Mayoristas de Málaga, edificio registrado dentro del catálogo del DOCOMOMO Ibérico. Realizado en 1939 por Luis Gutiérrez Soto entre el cauce del Guadalmedina y el Ensanche Heredia, el mercado resalta como «*una atrevida estructura del hormigón, con numerosas referencias al Movimiento Moderno radical, al tiempo que incorpora ciertos signos de la retórica 'imperial'*» (RAMÍREZ, Juan Antonio, 1987).

Sería ya en las décadas de los cincuenta y de los sesenta cuando a través del *estilo del relax* el lenguaje del Estilo Internacional se asentaría de una peculiar manera en el territorio, transformando sus premisas en un popurrí de dejes de modernidad dispuesto para el consumo del turismo de masas. Un ejemplo singular de esta adscripción a la vanguardia arquitectónica, pero desde una clave enraizada con lo local, lo encontramos en el Edificio de viviendas y oficinas La Equitativa, construido en



Fig. 25. Mercado de Mayoristas, actualmente Centro de Arte Contemporáneo de Málaga, en 1942, en el que podemos ver la iconografía franquista del águila en la portada, hoy día eliminada.

Fuente: Archivo Municipal de Málaga.



Fig. 26. La Equitativa, un edificio de gran altura en la trama del centro que se sitúa frente a la calle Larios y junto a la plaza de la Marina.

Fotografía del autor.

1956 en las inmediaciones de la plaza de la Marina por Manuel Cabanyes y Juan Jáuregui. Este edificio, de considerable altura en la trama urbana del centro —planta baja con cuerpo de siete pisos y torre de trece—, sobresale a través de un minarete, situado frente al eje de calle Larios para marcarse como hito referencial. El inmueble destaca como un ejercicio temprano de regionalismo crítico al apostar por rasgos arquitectónicos locales contra otros más universales, haciendo uso del «*racionalismo, pero también del cultivo de un déco tardío, mezclado con cierto deje neomudéjar*» (MÉNDEZ BAIGES, Maite, 2010).

Por otra parte, la falta de planeamientos estratégicos por parte de la administración local durante las últimas décadas de la dictadura franquista (1955—1975) conllevaría la degradación física y simbólica del centro histórico, así como la falta de equipamientos y espacios públicos, que podrían entenderse como posibles detonantes del vaciamiento demográfico que sufre el área durante dicho período. No sería hasta la llegada de la democracia cuando el Ayuntamiento elaboraría el *Plan General de Ordenación Urbana* de 1983 (PGOU), que buscaba dotar a la ciudad heredada<sup>11</sup> de las estructuras y los equipamientos básicos para una vida pública de calidad, prestando especial atención a la necesidad de la recuperación del centro. Así surge, en 1988, el *Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico de Málaga* (PEPRI Centro), un plan de obligada realización para obtener la declaración de Bien de Interés Cultural (BIC), con la tipología de Conjunto Histórico, que debido a su importancia para con la fábrica urbana histórica será analizado con detenimiento más adelante.

Finalmente, las actuaciones de transformación y reconstrucción de la trama urbana y edilicia desde finales de los años cincuenta nos sitúan en la actualidad ante un centro histórico en gran medida vaciado de su patrimonio: desde 1957, un total de 569 edificaciones del casco antiguo han sido demolidas, conllevando la desaparición del 44,5% de los edificios históricos (OZOMEK, Anton, 2016). Un gran papel en estas prácticas ha sido emprendido por la alcaldía del PP, actualmente liderada por Francisco de la Torre, ya que desde el año 2000 uno de cada cuatro edificios históricos ha desaparecido; de los 800 inmuebles BIC, 205 de los derribados databan de un período histórico previo a 1900 (FERRARY, Miguel, 2016).

Si bien es cierto que algunas de estas demoliciones han dado lugar a procesos de esponjamiento —originando nuevos espacios públicos como las plazas de Camas, de la Muralla, de la Judería o de la Higuera<sup>12</sup>—, en ocasiones se dieron pésimas políticas de reubicación. Un ejemplo de ello fue la operación urbanística del Museo Picasso (2001) —oficialmente denominado como *Modificación de elementos del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro entre calles Zegri y San Agustín*—, que suprimió gran parte del barrio histórico de la Judería con motivo de la creación del museo, careciendo de efectivas vías de negociaciones entre la administración pública y los vecinos del barrio. Tal es el caso que tan solo cuatro de las treinta familias fueron realojadas en las inmediaciones, procedimiento que llegó a tildarse de «*acoso inmobiliario institucional*» (La Opinión de Málaga, 2013).

### 3. La evolución de las fachadas históricas.

En la revisión bibliográfica de las principales aportaciones teóricas en cuanto a la evolución estilística de las fachadas del centro histórico malagueño termina por sobresalir la labor enciclopédica del *Estudio del Color del Centro Histórico de Málaga*, investigación interdisciplinar realizada con pretexto de establecer una carta cromática propia de las edificaciones del paisaje urbano histórico. Del censo de edificios traído a colación en este estudio, se compiló una base de datos del período estilístico y de construcción de cada uno de los inmuebles del centro, en la que se manifiesta que el 21% del censo local pertenece a edificaciones barrocas (1700—1830), el 50% a construcciones del eclecticismo (1830—1900), el 8% a edificios modernistas o regionalistas (1900—1940) y el 18% a edificios contemporáneos (posteriores a 1940).



Fig. 27. Nº 15 de c/ Arco de la Cabeza. Ejemplo de residencia barroca, en donde apreciamos vanos completamente enrejados, uno de los elementos más característicos del barroco andaluz.

Fotografía del autor.

Al hablar de la importancia de las fachadas en la configuración estética del paisaje urbano del ámbito local no se puede dejar pasar una profundización de la Málaga barroca, ya que esta se caracterizó por el uso del plano vertical construido como soporte de una nueva *imagen utópica*, de una *ciudad deseada*; de hecho, la decoración mural supone «uno de los aspectos más interesantes de nuestra tradición arquitectónica [...], unida a ese sentido de la teatralización que ha caracterizado a las culturas mediterráneas» (CAMACHO, Rosario, 1996). Este tratamiento decorativo barroco viene estrechamente ligado a las técnicas tradicionales mudéjares del pasado musulmán, tanto es así que en las normativas gremiales de las *Ordenanzas de Málaga* de 1611 se distinguía entre los pintores de lo *morisco* —encargados de pintar en yeso las



Fig. 28. Nº 10 de c/ Hinestrosa, residencia barroca, con planta baja más un piso, en cuyos paramentos se aprecian composiciones pictóricas.

Fotografía del autor.



techumbres de lacería de madera— y los pintores de los *alaçares* —encomendados de pintar a la cal los paramentos exteriores— (CASADEVALL SERRA, Joan, 1999).

Dentro de la arquitectura barroca destacan las construcciones residenciales —que presentarán un mayor agrado por el color—, donde priman ejemplos populares unifamiliares de escasa altura (con planta baja más uno o dos pisos de altura), pero también algunos palacios de importancia — como el palacio Episcopal, el de Villalcázar o el del Marqués de la Sonora— y numerosas iglesias — como la del Santo Cristo de la Salud, la de San Felip Neri o el Santuario de la Victoria—. Las fachadas de estas edificaciones civiles se caracterizan por una composición de pocas aperturas, con vanos de tamaño reducido, ya que la distribución de las estancias busca abrirse hacia los patios interiores de grandes dimensiones. Por otro lado, entre los elementos decorativos más característicos del barroco en Andalucía encontramos las rejerías, destacando en Málaga por la utilización de barras cuadrangulares, poco ornamentadas, pero con un perfil de barandillas muy insinuante de entrantes y salientes (CASADEVALL SERRA, Joan, 1999).

Finalmente, como ya se ha mencionado, una riquísima ornamentación afiligranará muros y paramentos, siendo una de las composiciones más extendida la reproducción sobre el enfoscado del enladrillado, una simulación pictórica que, a modo de trampantojo, finge la fábrica de ladrillos utilizada en los muros pero librándola de impurezas e incorrecciones a través de la regularidad. Coetáneamente, la historiadora del arte Rosario Camacho insiste en la evolución temática a lo largo del siglo XVIII: en un primer estadio, coincidente con el primer tercio del siglo, se aprecia un auge de la ornamentación geométrica, heredera de las decoraciones hispanomusulmanas; a mediados del siglo surgen tipologías decorativas basadas en diseños arquitectónicos, con decoraciones de guirnaldas y pilastras que articulan el paramento; tras ello, en el último tercio del siglo las pinturas murales adquieren un papel emblemático, devocional y mitológico con la plasmación de escenas y temas figurativos (CAMACHO, Rosario, 1996).

Pocas son las aportaciones que se pueden encontrar en la ciudad de arquitectura propiamente neoclásica, a excepción del Palacio de la Aduana, ideado por Manuel Martín Rodríguez, o de los inmuebles de la Plaza del Teatro, un conjunto de



Fig. 29. Pinturas que fingen materiales constructivos. Fotografía del autor.



Fig. 30. Pinturas con decoraciones geométricas. Fotografía del autor.



Fig. 31. Pinturas del Palacio de Villalcázar. Fotografía del autor.



Fig. 32. Pinturas con diseños que simulan arquitecturas. Fotografía del autor.



Fig. 33. Palacio de la Aduana, Bien de Interés Cultural y Patrimonio Histórico de España.  
Fotografía del autor.

varias parcelas edificadas a través de un perímetro de fachadas unitario, según el proyecto de Rafael Mitjana. Por tanto, la arquitectura malagueña del siglo XIX sería más afín a los postulados eclécticos, cuyas edificaciones crecen en altura, adquiriendo una mayor dimensión y un carácter plurifamiliar. Simultáneamente, el protagonismo que había caracterizado al patio durante el barroco pierde peso, generando una nueva distribución interna dirigida hacia las fachadas, lo que se manifestará en un aumento de las aperturas a través de cierros en madera, con grandes ventanales y miradores acristalados<sup>13</sup>. Por otro lado, los elementos decorativos de este período se contraponen a los del barroco, ya que la decoración se desvincula del paramento y comienza a sobresalir del plano de fachada a partir de trabajos de relieves en los marcos de las ventanas, principalmente a través de ménsulas o sobredinteles. Por último, la cerrajería también sufre cambios considerables, abandonando el dinamismo de las barandillas por una mayor complejidad formal en las barras de fundición (CASADEVALL SERRA, Joan, 1999).



Fig. 34. Nº 19 de c/ Cortina del Muelle. Inmueble del s. XIX en estilo ecléctico. Destacan las cerrajerías de fundición y los recercados con molduras.  
Fotografía del autor.



Fig. 35. Nº 37 de c/ Carretería. Inmueble en estilo decimonónico malagueño. Destacan los sobredinteles decorados.  
Fotografía del autor.



Fig. 36. Nº 39 de c/ Carretería. Inmueble decimonónico con cierros de madera acristalados, uno de los elementos más característicos de la época.  
Fotografía del autor.



Con la llegada del modernismo, nos encontramos una tímida influencia en la praxis edilicia, con limitados ejemplos, entre los que sobresalen el edificio de los Almacenes Félix Sáenz, de aires afrancesados, o el Ayuntamiento. En general, prima una arquitectura academicista, con un predominio del hueco sobre el macizo y un uso sistemático de la piedra artificial. Por otro lado, entre los elementos

decorativos más significantes del estilo regionalista hallamos los remates ornamentales, de caracteres monumentales por medio de cúpulas y torreones; las tribunas, cuerpos voladizos sobresalientes que ocupan diferentes niveles de la fachada; la decoración cerámica, propia de las artes decorativas autóctonas; y los aleros a modo de remate (CASADEVALL SERRA, Joan, 1999).



Fig. 37. Nº 3 de c/ Echegaray. Inmueble modernista, con balaustrada en piedra artificial con incisiones florales. Fotografía del autor.



Fig. 38. Nº 20 de c/ Álamos. Inmueble de principios del s. XX en el que podemos apreciar una tribuna de tres plantas. Fotografía del autor.



Fig. 39. Nº 2 de c/ Echegaray. Inmueble modernista, con chaflán curvo a modo de tribuna y cúpula de remate. Fotografía del autor.



Fig. 40. Nº 4 de plaza Echegaray. De estilo regionalista, destaca el uso de la decoración de azulejos y ladrillos vistos. Fotografía del autor.



Fig. 41. Nº 5 de c/ Sagasta. Inmueble regionalista con tribunas, aleros y decoraciones en ladrillo visto. Fotografía del autor.



Fig. 42. Nº 11 de c/ Calderería. Inmueble modernista historicista con decoración cerámica y tribunas rematadas. Fotografía del autor.



### 3. 1. La Carta de Colores del Centro Histórico.

La necesidad de recuperar el centro tras décadas de degradación pasaba obligatoriamente por un proceso de rehabilitación que pusiera en valor el plano vertical y el paisaje urbano malacitano. Con la presentación del *Plan del Color del Centro Histórico de Málaga* en mayo de 1997 se concretó la *Carta de Colores* del centro, una guía cromática basada en las tonalidades de las fachadas históricas, que serviría para establecer los criterios de futuras intervenciones de restauración de los inmuebles patrimoniales. Para poder dar con los pigmentos cromáticos históricos, el equipo a cargo de Joan Casadevall Serra procedió a la toma de muestras de alrededor de 1.500 fachadas —un 12% del total de inmuebles históricos—, cuyos datos compendian las paletas de paramentos, relieves arquitectónicos, decoraciones murales barrocas, carpinterías y cerrajerías. A su vez, con el objetivo de llegar al revestimiento original, las catas fueron analizadas por microscopía, vía por la que se descartaron todas aquellas sobreposiciones de capas de pintura<sup>14</sup> (CASADEVALL SERRA, Joan, 1999)

Por tanto, nos encontramos con una gama cromática distribuida en torno a tres bloques: paramentos, que cuenta con 20 tonos; recercados, constando de 8 tonos —6 de ellos coinciden con tonos de paramentos—; y carpintería/cerrajería, con 16 tonos. En cuanto a las tonalidades que preponderan en el paisaje, los tonos blancos y piedras son los más abundantes, suponiendo un 28% del total, seguidos por los ocres y amarillentos (24%) y los ocres rojizos o siena (21%). Una de las aportaciones más significativas recae en el levantamiento cromático realizado a las fachadas históricas a través de períodos estilísticos, divididos en inmuebles barrocos, eclécticos y modernistas o regionalistas. Esto nos permite apreciar la utilización de diferentes pigmentos en períodos específicos: por ejemplo, las tonalidades de óxidos rojizos, muy características en los tratamientos pictóricos barrocos (28%), pasarán a desuso paulatinamente, hasta ser prácticamente anecdóticas en las composiciones modernistas (3%) (CASADEVALL SERRA, Joan, 1999).

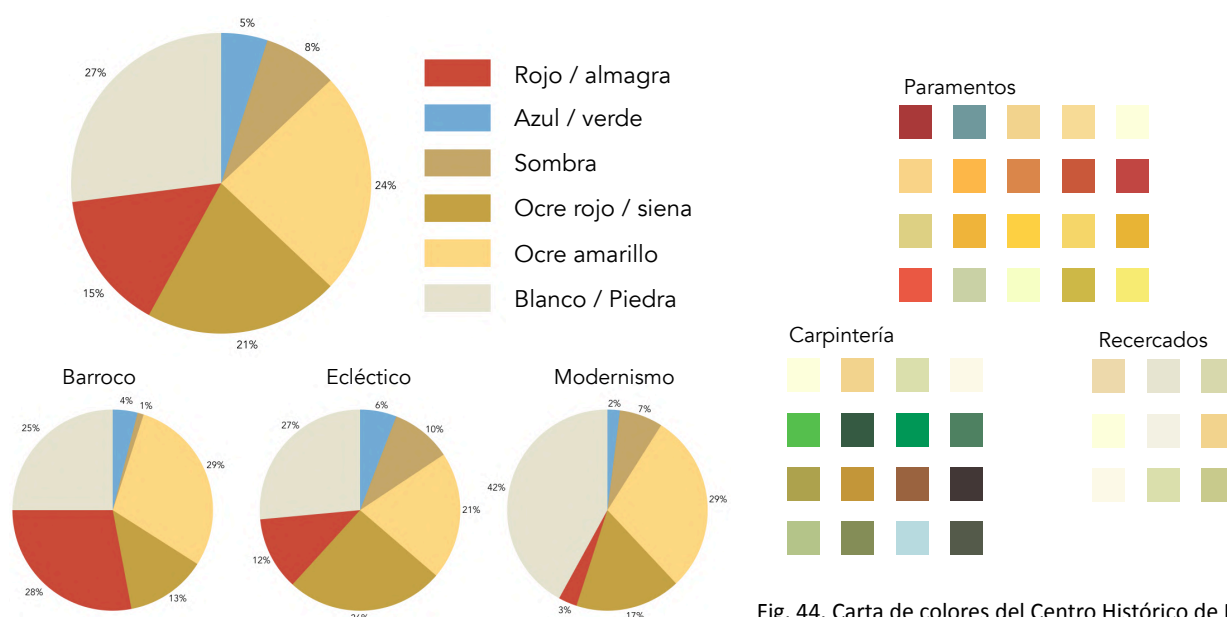


Fig. 43. Colores predominantes según períodos estilísticos.  
Fuente: CASADEVALL SERRA, Joan, 1999. Gráfico del autor.

Fig. 44. Carta de colores del Centro Histórico de Málaga.  
Fuente: CASADEVALL SERRA, Joan, 1999. Gráfico del autor.

---

<sup>1</sup> En el caso malagueño, nos encontramos con un casco antiguo que en la actualidad conserva numerosos elementos de centralidad, cuyas funciones se complementan con la de los barrios colindantes del Perchel, Polígono Alameda, El Éjido —todos ellos arrabales históricos— o el Ensanche Heredia.

<sup>2</sup> El primer asentamiento fenicio se levantó en el área del monte de Gibralfaro y la colina de la Alcazaba. Sin embargo, el yacimiento arqueológico de mayor longevidad lo encontramos en la ciudad fenicia del Cerro del Villar, fundada entre los siglos IX y VIII a.C., situada en la desembocadura del río Guadalhorce, a las afueras de la ciudad contemporánea.

<sup>3</sup> División territorial y circunscripción administrativa en el reino de *al-Andalus*

<sup>4</sup> No obstante, Málaga seguiría siendo una ciudad de segunda en la jurisdicción estatal de *al-Andalus*, que nunca llegaría a alcanzar el dominio de ciudades capitales como la Córdoba omeya, la Sevilla almohade o la Granada nazarí, a pesar de ser el puerto de esta última.

<sup>5</sup> Construida entre los años 1057 y 1063 como fortaleza y residencia palaciega, la Alcazaba constituía la *Dar al-Mulk* o sede del poder de la medina, para lo cual contaba con un barrio castrense que servía como dependencias de los funcionarios.

<sup>6</sup> Iglesias, conventos y ermitas llegaron a ocupar una tercera parte de la superficie de la población local (CAMACHO MARTÍNEZ, Rosario, 1983).

<sup>7</sup> Una parte considerable de la pintura mural barroca de Málaga se ha conservado bajo la capa de cal que durante el siglo XIX se utilizó para blanquear los inmuebles.

<sup>8</sup> Las que tuvieron una mayor incidencia en el territorio corresponden a la realizada por Mendizábal entre 1834 a 1854 y a la efectuada por Madoz a partir de 1855.

<sup>9</sup> Los primeros atisbos de actividad industrial se originan a través de la creación en 1826 de sociedades siderúrgicas en la ciudad próxima de Marbella.

<sup>10</sup> Las indemnizaciones a particulares habían quedado estipuladas según la *Ley de 10 de enero de 1879* de expropiación forzosa por causa de utilidad pública.

<sup>11</sup> Las principales problemáticas de la ciudad radicaban en la necesidad de paliar las consecuencias del modelo del desarrollismo franquista, caracterizado por una urbanización expansiva de forma caótica.

<sup>12</sup> Cabe cuestionar la plaza de la Higuera como espacio público, puesto que se encuentra circundada por las instalaciones del Museo Picasso, impidiéndose el acceso a la ciudadanía durante las horas de cierre del centro cultural.

<sup>13</sup> Los balcones a modo de miradores suponen uno de los trabajos artesanales más significativos de carpintería y cristalería en las fachadas del siglo XIX, además de ser determinantes en la configuración del paisaje urbano burgués malagueño.

<sup>14</sup> Si bien los criterios de extracción de muestras afirman la alta fidelidad debido a la toma en las zonas de mejor conservación (bajo losas de balcón, elementos entrantes o áreas protegidas por las carpinterías), el color extraído ha de entenderse como relativo, es decir, una aproximación cercana al original que facilita actuaciones respetuosas con la fábrica edilicia.

# 3

## FACHADISMO: ¿UN INSTRUMENTO DE SALVAGUARDIA PATRIMONIAL?.

### 1. Una definición de fachadismo.

El término fachadismo<sup>1</sup>, en la acepción que aquí nos compete, define aquellas intervenciones realizadas en edificios históricos por medio de las cuales se procede al vaciado de todo el espacio interior del objeto arquitectónico, preservando exclusivamente la capa superficial y externa del inmueble, la fachada. Por esta vía, en término de realizar una nueva construcción interna que reemplace la antigua fábrica y que corresponda a voluntades y usos contemporáneos, empleando técnicas constructivas actuales, se destruyen completamente las estructuras, las cubiertas, los muros interiores, las disposiciones espaciales, los techos, los suelos, los patios, los elementos matéricos, así como toda posible decoración ornamental.

Este neologismo, préstamo del inglés *facadism* y del francés *façadisme*, surgió en el ámbito norteamericano y canadiense a principios de la década de 1980 a partir de la contracción de los términos *façade* y *sadism*, apareciendo por vez primera fuera de dicho contexto en dos artículos redactados en 1989 por Roberto di Stefano y Dinu Bumbaru para el cuarto número de la revista *ICOMOS Information* (DI STEFANO, Robert, 1989; BUMBARU, Dinu, 1989). A partir de la década de los noventa se fue extendiendo su uso en la literatura académica, principalmente en torno a temas sobre

la restauración patrimonial y el urbanismo, propiciando nuevos valores semánticos:

- I. ligado a las operaciones de reparación de la imagen urbana de los siglos XVII y XVIII, por fachadismo se expresa aquella construcción de fachadas en masa a modo de revestimiento, bajo el deseo de embellecer y modernizar la ciudad antigua, primando un ejercicio pictórico y escenográfico en consonancia con la creencia de la primacía de la fachada frente al edificado interior<sup>2</sup> (VAN LOO, Anne, 2001; CASTRO, Belén, 2007);
- II. en relación con los ensanches urbanos del siglo XIX, el concepto de fachadismo burgués designa aquella distribución espacial de los inmuebles por la que las estancias más nobles (salones y recibidores) se sitúan hacia la calle y lo público, mientras que las zonas en donde se desarrolla lo doméstico (cocinas, dormitorios, etc.) se ocultan al dirigirse hacia los patios interiores de manzana (PIÉ, Ricard, ROSA, Carlos, 2014).

La materialización del fenómeno emergió internacionalmente desde 1970, destacando un uso más generalizado en ciudades como Bruselas, París, Chicago o Barcelona<sup>3</sup>. En el caso de la capital belga, el deseo de modernidad experimentado en la ciudad a partir de 1958 originó una serie de

demoliciones masivas, que llegaron a reconocerse bajo la expresión de *Brusselization*, en cuyo marco de acciones el fachadismo supuso una herramienta clave para la especulación inmobiliaria de los años 80 y 90 (SIMEONE, Gian Giuseppe, 2001). En cuanto a París<sup>4</sup>, las intervenciones estuvieron motivadas por estrategias de conversión de áreas residenciales de prestigio en distritos de negocios, una atracción de funciones financieras que conllevó la despoblación de dichos barrios (PINÇON, Miche, PINÇON-CHARLOT, Monique, 2001).

En el ámbito estatal destacan ciudades como Barcelona, donde las operaciones de restauración de las fachadas históricas constituyeron el principal foco de acción para la mejora del paisaje urbano, con campañas como *Barcelona, posa't guapa*<sup>5</sup>. Sin embargo, subrepticamente a este interés por el embellecimiento del paisaje, fueron bastantes las intervenciones de fachadismo que se realizaron en la ciudad condal, primando una aproximación cosmética hacia el patrimonio arquitectónico. Entre estos inmuebles, podemos mencionar *Les Arenes* —antigua plaza de toros convertida en centro comercial—, el Hotel Claris —nº150 del *carrer de Pau Claris*— o *La Rotonda*. En el último ejemplo, la resistencia ciudadana ante el expolio patrimonial originó la plataforma vecinal de denuncia *Salvem La Rotonda*.

En cuanto a Madrid, nos encontramos con una menor ejecución de fachadismos en los inmuebles históricos, quizás debido a las posibilidades orográficas de la ciudad para expandirse y realizar nuevas construcciones. Desafortunadamente, destaca por su escala y localización la reciente *Operación Canalejas*, iniciada en 2012 por el grupo OHL. A través de esta, se ha procedido al



Fig. 45. Ejemplo de fachadismo realizado en la antigua plaza de toros de *Les Arenes*, situada en la plaça d'Espanya en Barcelona, reconvertida en un centro comercial. Fotografía del autor.



Fig. 46. Edificio de *La Rotonda* — Passeig de Sant Gervasi nº 51-53—, otro ejemplo más de fachadismo en la ciudad condal. Fuente: Google Maps.





Fig. 47. Plano del emplazamiento del fachadismo realizado en la Operación Canalejas, situado en la plaza homónima entre la Puerta del Sol y el Paseo del Prado de la ciudad de Madrid.

Fuente: Google Maps. Gráfico del autor.



Fig. 48. El inmueble patrimonial de La Equitativa, situado en el nº 14 de c/ Alcalá, tras las actuaciones de la Operación Canalejas.

Fotografía del autor.



Fig. 49. El edificio histórico del Banco Hispano Americano, en plaza de Canalejas. Las obras de fachadismo han alterado considerablemente el plano vertical, pues el edificio ha crecido tres plantas en altura para salvar la diferencia de alturas con el inmueble colindante.

Fotografía del autor.

derribo de varios inmuebles colindantes en las inmediaciones de la plaza de Canalejas y la calle de Alcalá para la realización de un centro comercial y hotelero, demoliéndose entre otros los bienes de interés cultural del Banco Central Hispano y el antiguo edificio de La Equitativa<sup>6 7</sup>.

Por otro lado, la filósofa Anja Nevanlinna, especialista en arquitectura urbana, establece a la hora de abordar el fachadismo tres posturas de valoración del objeto arquitectónico: «*modernistic, romanticist and hermeneutic attitudes*». Las «*modernistic attitudes*» se encuentran orientadas hacia los postulados del Movimiento Moderno y entienden las fachadas como indisociables de la fábrica interna; en caso de preservar fachadas históricas como superficies de edificaciones contemporáneas, la falta de coherencia y veracidad entre continente y contenido conllevaría a una falsa fachada. A su vez, con «*romanticist attitudes*» hace referencia a aquellas posturas partidarias de la reinterpretación de la herencia urbana desde la nostalgia, que hacen uso del fachadismo para la dotación de un ambiente historicista que recuerde a un pasado ya perdido, independientemente de la historicidad del objeto fachadístico. Finalmente, las «*hermeneutic attitudes*» conciben el fachadismo como un instrumento de reinterpretación del pasado, ya que la fachada, producida por múltiples procesos históricos, sintetiza la representación de la pluralidad urbana (NEVANLINNA, Anja, 2001).

Si continuamos con este acercamiento a la ideología que subyace al fachadismo, Markeviciene establece relaciones con los valores socioculturales del patrimonio urbano, que se definen por tres motivaciones, condicionadas por parámetros monumentales —el patrimonio como bien simbó-

lico, de representación o de memoria—, filotópicos<sup>8</sup> —la herencia urbana como tradición, en relación con «*ecotopic and ecological values*»<sup>9</sup>— y de calidad de vida —el patrimonio como bien estético y cognoscitivo—. Este sistema de valores da origen a dos aproximaciones para con el patrimonio urbano contrapuestas: en primer lugar, las aproximaciones *monumentales* entienden los objetos patrimoniales como hitos, lugares emblemáticos que por su carácter insigne se desvinculan de la ciudad como un todo; en segundo lugar, las aproximaciones *ambientales*, entendidas de manera contextual, interpretan como patrimonio el carácter y el espíritu de los lugares, más que a los monumentos de estos lugares individualmente (MARKEVICIENE, Jurate, 2001).

Finalmente, el papel de las fachadas como elemento preponderante del plano vertical nos insta a analizar de qué manera incide el fachadismo en el espacio público, sobre todo durante las obras de renovación de los edificios históricos<sup>10</sup>. Marién Ríos defiende que el plano vertical se compone por tres ejes principales, que define como eje estructural —compuesto por la contraposición de sólido o calado—, el eje tiempo —caracterizado por la dualidad permanente y variable— y el eje perceptual—condicionado por dimensiones visuales o cenestésicas—. Dentro esta conceptualización, las fachadas en su estado ordinario suponen un elemento estructuralmente sólido y temporalmente permanente (RÍOS DÍAZ, Marién, 2017). Sin embargo, el fachadismo implica variaciones en este

esquema, ya que al desprender a las edificaciones de su fábrica interna a través del vaciado, también arrebat a las fachadas de su cualidad de cuerpo sólido, aportando nuevas visuales caladas. A su vez, tampoco podríamos abarcar la fachada en su condición de permanencia, ya que las transformaciones solo perdurarían durante el tiempo de ejecución de las obras, que si bien puede llegar a extenderse años. Por último, el fachadismo también llega a modificar los límites entre los planos vertical y del aire, ya que por medio del vacío interior se amplifica temporalmente el grado de visibilidad del plano del aire.



Fig. 50. Fachadismo realizado en el nº 33 de c/ Álamos, Málaga. Ejemplo de visuales caladas y de permeabilidad debido a la pérdida del interior arquitectónico. El inmueble en cuestión lleva desde 2008 vaciado, afectando a la calidad del paisaje urbano. Fotografía del autor.

## 1. 1. Tipologías de fachadismo.

En este apartado nos centraremos en el análisis tipológico del fachadismo, estableciendo una serie de tipos<sup>11</sup>, constantes que se han dado, con menor o mayor grado de variaciones, en el quehacer fachadístico. Aldo Rossi, en *La arquitectura de la ciudad*, define la tipología en las ciencias urbanas como «*el estudio de los tipos de elementos urbanos no reducibles posteriormente, tanto de una ciudad como de una arquitectura*», que desempeña un papel fundamental en la constitución de la forma; asimismo, sentencia que «*ningún tipo se identifica con una forma, aunque todas las formas arquitectónicas remiten a unos tipos*» (ROSSI, Aldo, 1978).

De esta manera, partiendo del modo en el que se transforme o preserve el plano vertical, en concreto de fachadas, y de la relación establecida entre el continente edilicio —fachada— y el contenido arquitectónico —cuerpo interno—, se proponen los siguientes tipos:

- I. Demolición total del interior por medio de vaciado de un solo inmueble o parcela, con nula relación entre continente y contenido. El lenguaje contemporáneo de la construcción interna queda completamente camuflado, simulando una edificación integralmente histórica desde el exterior.
- II. Demolición total del interior por medio de vaciado de dos o más inmuebles o parcelas contiguas, con nula relación entre continentes y contenido. El mantenimiento de cada una de las fachadas, en sus diferentes estilos o lenguajes —si fuera el caso—, esconde una nueva construcción unitaria de un sólo cuerpo arquitectónico interno. Se

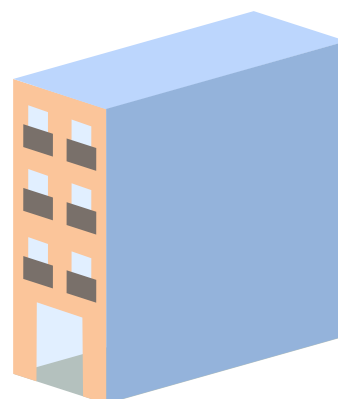


Fig. 51. Primer tipo de fachadismo.  
Gráfico del autor.

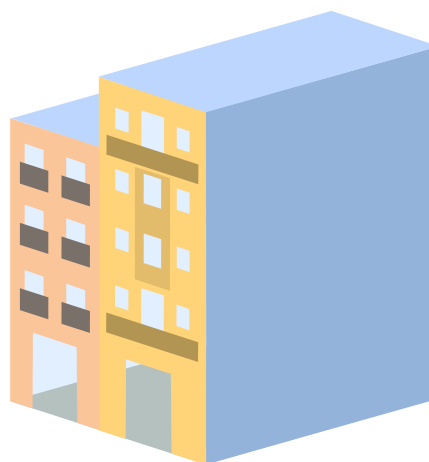


Fig. 52. Segundo tipo de fachadismo.  
Gráfico del autor.

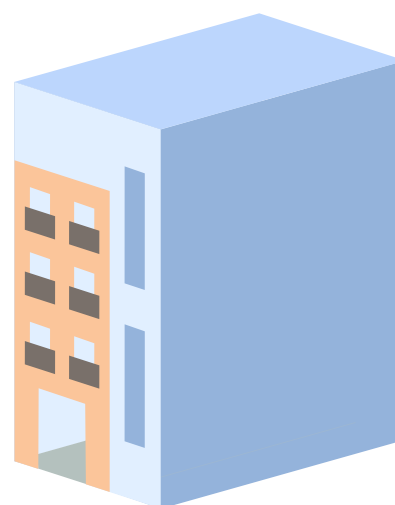


Fig. 53. Tercer tipo de fachadismo.  
Gráfico del autor.



Fig. 54. Cuarto tipo de fachadismo.  
Gráfico del autor.



Fig. 55. Quinto tipo de fachadismo.  
Gráfico del autor.

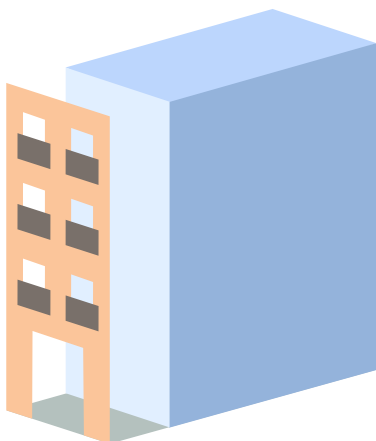


Fig. 56. Sexto tipo de fachadismo.  
Gráfico del autor.

unifican las parcelas, desapareciendo cualquier vestigio de estas en la distribución de los espacios interiores.

III. Demolición total o parcial del interior por medio de vaciado de un solo inmueble o parcela, con una ampliación del continente original en clave contemporánea que sí guarda relación con el contenido. El continente ampliado puede mantener más o menos imbricaciones con la fachada histórica original. El plano de fachada crece en altura y/o anchura —si los edificios colindantes han desaparecido se pueden dar modificaciones en el parcelario—. La nueva construcción es identificable desde el exterior, ya que expone un nuevo perímetro de fachada.

IV. Demolición total del interior por medio de vaciado de dos o más inmuebles o parcelas colindantes, con una agrupación de las fachadas originales a partir de una ampliación del continente y contenido. El continente y contenido ampliado apenas establece conexión con cada una de las fachadas existente, ya que mantiene un lenguaje unitario frente a la variedad compositiva de las antiguas fachadas. El plano de fachada crece en altura y/o anchura, pudiéndose identificar desde el exterior la construcción unitaria del nuevo cuerpo interno.

V. Destrucción total del interior por medio de vaciado y destrucción parcial de la fachada intervenida. Se conservan restos del continente histórico a modo de *disjecta membra* o fragmentos dispersos. El grado de pérdida de las fachadas puede derivar en el mantenimiento de un solo frente de fachadas o de



tan solo ciertos elementos decorativos, como ventanas, frontones, columnas, etc., lo que genera una gran transformación del plano vertical. La nueva construcción suele ser fácilmente reconocible desde el espacio público, ya que ocupa gran parte del perímetro de fachada.

VI. Destrucción total del interior por medio de vaciado y desvinculación de la fachada con la nueva edificación. Por medio de superposición, la nueva construcción retrocede de la línea de fachada histórica, originando, a modo escultórico, un cuerpo arquitectónico aislado y desprendido del continente y contenido edificatorio. Así, la fachada oculta tras ella, a modo de telón historicista, la nueva edificación.

En el primer y segundo tipo, el plano vertical, generalmente, no sufre transformaciones significativas en cuanto a dimensión y escala, aunque sí se dan ciertos cambios en el estado y en la cualidad de las fachadas, que pueden modificar el paisaje urbano, como apreciaremos en algunos casos de estudio en Málaga. En estos tipos subyace una voluntad de mantener la "historicidad" del ambiente a través del mantenimiento de la fachada histórica como un ejercicio pictórico y escenográfico, de paisajismo urbano.

En el tercer y cuatro tipo, el aumento en altura de las fachadas del plano vertical modifica significativamente el espacio público al alterar las dimensiones de la caja conformada por el plano vertical y el plano horizontal. Esto conlleva una reducción considerable de la visualización del plano del aire, ya que gran parte del vacío que caracteriza a este plano queda fagocitado por el plano de

fachadas. Asimismo, en muchos de los ejemplos adscritos a estos tipos se aprecia cómo las fachadas históricas se convierten en meros elementos cosméticos, telones decorativos a modo de atrezzo desvinculados de cualquier finalidad estética o arquitectónica. En ocasiones, la elevación en altura de los edificios intervenidos se ve motivada por la diferencia de alturas entre edificaciones colindantes, sirviendo para reducir el impacto visual de esta descompensación e, incluso, para eliminar la exposición de medianeras.

Finalmente, en el quinto tipo, los cambios fundamentales se originan en el paisaje urbano, ya que las nuevas edificaciones abandonan su carácter ambiental histórico y producen especies de collages arquitectónicos. En cuanto al sexto, este provoca alteraciones significativas a varias escalas debido al desdoblamiento del plano vertical a partir de la producción de dos fachadas superpuestas. Por un lado, si realizamos una sección transversal de la calle, vemos como la caja del espacio público deja de estar contenida por el plano del suelo y por dos planos de fachadas a cada extremo de calle; en su lugar, dos planos de fachadas superpuestos, en cuyo intersticio se genera una especie de corredor o pórtico no cubierto, formarían uno de los frentes de la calle, desencadenando una desalineación en el plano de fachadas y un estrechamiento de la distancia del ancho de la calle. Por esta vía, la fachada histórica queda desvinculada de su función arquitectónica de continente al no contener ningún espacio, convirtiéndose en una especie de ejercicio escultórico, una piel impostada con resonancias de los ornatos propios de la arquitectura efímera del barroco.



Fig. 57. Nº 34 de c/ Granada. Primer tipo. Vaciado de un único inmueble con mantenimiento del parcelario histórico.  
Fotografía del autor.



Fig. 58. Nº 9 de c/ Carretería. Primer tipo. Conservación del ambiente histórico del paisaje urbano. Vaciado camuflado por el mantenimiento de las carpinterías.  
Fotografía del autor.



Fig. 59. C/ Beatas con c/ Picador. Primer tipo. Mantenimiento íntegro del perímetro de fachadas del plano vertical.  
Fotografía del autor.



Fig. 60. Nº 18-20 de c/ Sebastián Souvirkón durante las obras. Vaciado del interior arquitectónico de cuatro parcelas históricas, desapareciendo la distribución del espacio interior de las edificaciones históricas.  
Fuente: Google Maps.



Fig. 61. El mismo fachadismo de c/ Sebastián Souvirkón tras la finalización de las obras. El nuevo contenido arquitectónico queda camuflado por el plano de fachadas histórico.  
Fotografía del autor.



Fig. 62. Amazon Headquarters, Londres. Tercer tipo. Expansión del plano de fachadas en altura y en anchura. Reconocimiento del nuevo continente contemporáneo.  
Fuente: Google Maps.



Fig. 63. Hotel Claris, Barcelona. Tercer tipo. Crecimiento del continente en altura y en anchura. Eliminación de exposición de medianeras al compensar las alturas.  
Fuente: Google Maps.





Fig. 64. Ernest Feysplein Street, Ostende. Cuarto tipo. Crecimiento del plano vertical y reducción de la visualización del plano del aire. Nula relación compositiva entre el continente y contenido.  
Fuente: Google Maps.



Fig. 65. The Keck Center, Washington D.C. Cuarto tipo. Crecimiento del continente a través de una composición unitaria frente a la diversidad compositiva de las fachadas históricas.  
Fuente: Google Maps.



Fig. 66. Inmueble en el nº 193 de c/ Calàbria, Barcelona. Quinto tipo. Conservación parcial de la entrada y del mirador del inmueble histórico, eliminando el resto de elementos.  
Fuente: Google Maps.



Fig. 67. Nº 4 de c/ Don Juan de Málaga. Quinto tipo. Mantenimiento de un único frente de fachada, destruyendo el resto del perímetro de fachada.  
Fotografía del autor.



Fig. 68. Palais de la Méditerranée, Niza. Sexto tipo. Uso de la fachada histórica como telón del nuevo continente, que queda retraído.  
Fuente: Google Maps.



Fig. 69. Nº 41 de c/ de la Reina Amàlia, Barcelona. Sexto tipo. Estrechamiento del ancho de la calle al surgir tres planos de fachada.  
Fuente: Google Maps.



Fig. 70. Inmueble situado en Artillery Lane, Londres. Sexto tipo. La fachada histórica recubre el nuevo inmueble, quedando ambas superpuestas.  
Fuente: Google Maps.

## 2. ¿Un instrumento de salvaguardia patrimonial?

Como hemos estado viendo, el fachadismo siempre opera en edificaciones patrimoniales y, muy especialmente, en núcleos históricos de interés cultural; sin embargo, ¿podríamos considerar este modelo de intervención como un instrumento de preservación y salvaguardia del patrimonio arquitectónico? Para determinar un veredicto, procederemos a ver sucintamente las competencias de la conservación y la restauración. Por conservación se engloban aquellas operaciones destinadas al mantenimiento en el mejor estado posible del soporte físico de los bienes culturales, intentando ralentizar a través del tiempo el proceso de degradación propio de la naturaleza material. Es así que a través de la conservación asumimos nuestra responsabilidad de velar por la integridad de los bienes culturales, posibilitando su transmisión a generaciones futuras<sup>12</sup>.

La complejidad de la realidad urbana de los centros históricos conlleva que para lograr una efectiva transmisión sea transcendental la correcta elaboración de un *proyecto de conservación*, una serie de normas y principios irrefutables que tutelen el patrimonio arquitectónico, urbano e histórico. De esta manera, la conservación de los centros históricos significaría:

*«determinar instrumentos y programas de actuación capaces de proteger o reconstituir la relación original entre población y escenario físico, entre exigencias sociales y económicas en continua evolución y el ambiente ya constituido»* (CERVELLATI, P. L., 1983; citado en TROITIÑO, Miguel Ángel, 1992).

Por otro lado, si las actuaciones de conservación inciden principalmente sobre las causas del deterioro, con la restauración nos encontramos intervenciones dirigidas sobre los efectos ya manifestados por tal degradación, buscando devolver la eficiencia e integridad del artefacto artístico dañado. Cesare Brandi define la restauración como *«el momento metodológico del reconocimiento de la obra de arte, en su consistencia física y en su doble polaridad estética e histórica, en orden a su transmisión al futuro»* (BRANDI, Cesare, 1977). En la misma teoría de la restauración brandiana se establece que a la hora de tomar decisiones se debe considerar la condición poliédrica de los bienes culturales, diferenciando entre la instancia estética (la calidad del componente artístico) y la instancia histórica (la obra como producto humano de un tiempo y un lugar, así como del transcurso por el paso de los años) (BRANDI, Cesare, 1977).

Si hacemos uso de la hipótesis brandiana, el fachadismo tiende a la negación de la condición histórica de los bienes culturales, ya que procede a la destrucción de la historicidad de los espacios internos para realizar una nueva construcción que transforma y redistribuye la concepción original, y que nada tiene que ver con una posible rehabilitación para adecuar la fábrica histórica a los usos contemporáneos. A su vez, otorga una mayor primacía a la instancia estética de las fachadas — obviando la riqueza compositiva de los interiores —, conservándolas por su interés como imagen dentro del paisaje urbano, pero también debido a su rol como componente del plano vertical y, por ende, configurador del espacio público (REMESAR, Antoni,

2011). En la mayoría de los casos, con la pretensión de camuflar exteriormente la nueva fábrica, vemos como se «*pretende refundir lo viejo y lo nuevo de tal forma que no se distingan*», originando un falso histórico que niega la propia naturaleza del objeto al querer suplantar el original sin permitir su reconocimiento, menos aún desde el espacio público (BRANDI, Cesare, 1977).

Algunas voces podrán afirmar que el fachadismo actúa bajo una supuesta voluntad de restituir la eficacia de las edificaciones patrimoniales en mal estado de conservación, pero si atendemos a los principios brandianos podemos desestimar que esta acción busque garantizar la preservación de dichos bienes culturales —quizás esté más en sintonía con operaciones de especulación inmobiliaria—. Según el primer axioma brandiano «*se restaura sólo la materia de la obra de arte*», ya que a través del medio físico se manifiesta la artísticidad de la obra y se garantiza la percepción y la transmisión del bien cultural; por tanto, la materia es consustancial al bien cultural. Si por medio del fachadismo sacrificamos el mayor grado porcentual de la materialidad del objeto arquitectónico, terminamos por destruir la unidad cualitativa de la obra, ya que esta no se debe concebir como la suma de las partes sino más bien como un *todo*. Ello nos lleva al segundo principio brandiano, del cual el fachadismo tampoco participa, ya que borra considerablemente gran parte de la historia del objeto arquitectónico:

*«la restauración debe dirigirse al restablecimiento de la unidad potencial de la obra de arte, siempre que esto sea posible sin cometer*

*una falsificación artística o una falsificación histórica, y sin borrar huella alguna del transcurso de la obra de arte a través del tiempo*» (BRANDI, Cesare, 1977).

Como apuntábamos anteriormente, el fachadismo adquiere una mayor complejidad al utilizarse como herramienta de intervención sistemática en los centros históricos, so pretexto de la renovación de la fábrica edilicia histórica —como ha ocurrido en el caso de estudio que nos atañe, el Bien de Interés Cultural del Conjunto Histórico de Málaga—. Esta naturaleza expandida del objeto de estudio nos condiciona a reflexionar con más ahínco en la cuestión de la salvaguardia de los cascos antiguos, para lo cual resultan fundamentales las cartas y textos doctrinales adoptadas o elaboradas por el ICOMOS (Consejo Internacional de Monumentos y Sitios). También sería pertinente ver los orígenes de dicha discusión, que podemos fechar en torno a la *Haussmanización* de París de mediados del siglo XIX, uno de los episodios más significativos de destrucción patrimonial de la herencia urbana. Asimismo, para determinar la vigencia del fachadismo según la normativa local es menester analizar las directrices del *Plan General de Ordenación Urbana* de Málaga de 1983 —dedicándonos también a su revisión de 1997 y de 2011— y del *Plan Especial de Protección y Reforma Interior* del Centro Histórico de Málaga (PEPRI Centro) de 1990 —centrándonos a la vez en las modificaciones llevadas a cabo por la administración a través el documento *Revisión del PEPRI del Centro Histórico de Málaga* (2014)—.

## 2. 1. La cuestión de la salvaguardia patrimonial de los Centros Históricos.

En el discurso académico occidental generado por la literatura artística, el debate entre los defensores de la antigüedad y los adalides de la modernidad ha sido un tópico constante, que ha llegado a conocerse como la *Querella de los antiguos y los modernos*. Si bien en estos encuentros dialécticos el objeto de estudio recaía en la primacía de los cánones generados por los maestros clásicos frente a las innovaciones de los artistas contemporáneos, la disputa cobraría un nuevo sentido al surgir el conflicto urbanístico en torno a la herencia histórica de los centros de las ciudades de mitades del siglo XIX.

Debemos comprender que el estado de los cascos medievales en la gran mayoría de ciudades europeas era crítico, con unas altas tasas de insalubridad, pobreza, y superpoblación (EL HADDAD, Marie, 2017); a todo ello, también se le añadía una trama urbana con una densidad edificatoria muy considerable, propiciada, en gran medida, por el encorsetamiento debido a las murallas al que se veían sometidas las ciudades<sup>13</sup>. Llegados a tal grado de saturación, la postura por parte de la mayoría de expertos fue la del derribo de las murallas, como en el caso de Barcelona<sup>14</sup> o el de Málaga, con la finalidad de descongestionar los cascos antiguos y favorecer el desarrollo urbanístico. Sin embargo, tal medida no terminaba por solucionar las problemáticas de la fábrica edilicia ya constituida y, por tanto, surgirían diversos posicionamientos en torno a «*il confronto con le preesistenze ambientali*» (ZUCCONI, Guido, 2014).

Bien conocido es el caso de París y las transformaciones urbanísticas a la que se vio sometida bajo el mandato del Barón Haussmann (1809—1891). Actuando según el prisma del higienismo urbanístico, una serie de drásticas intervenciones entre 1853 y 1869 buscaron la renovación de la ciudad, de manera que se garantizaran los requisitos mínimos de salud pública, a la vez que se mejoraban las conexiones y se embellecía y modernizaba el paisaje urbano. Para efectuar dicho objetivo, se procedió al derribo de numerosas áreas de edificaciones históricas del centro parisino. Conocido en francés como *éventrement*<sup>15</sup>, esta técnica se basó en la perforación de la trama urbana edificada con el fin de obtener grandes y espaciosos bulevares y plazas, que ayudarían a la iluminación y la ventilación de los inmuebles (EL HADDAD, Marie, 2017). Estas beligerantes acciones conllevaron, desafortunadamente, la desaparición del París medieval, a la par que fueron el motor de procesos que en la



Fig. 71. *Éventrement* realizado durante la Haussmanización del centro histórico de París para permitir la apertura de la Avenue de l'Opéra.

Fuente: Brown University Library Center.



actualidad entenderíamos bajo la lógica de la gentrificación:

*«an increase in rents and social disruption caused by the demolitions where many Parisians and low-income families had to be displaced to more affordable areas like the margins of the city»* (EL HADDAD, Marie, 2017).

En contradicción con esta forma de reconstruir la ciudad haciendo tábula rasa de las preexistencias, John Ruskin (1819—1900) sugiere, al hablar del caso de Venecia, que los centros históricos deben ser considerados como un todo intocable, a pesar de las tasas de enfermedad y mortalidad (ZUCCONI, Guido, 2014). Asimismo, otros autores italianos afirmaron la gran dificultad, sino imposibilidad, de reconciliación de los centros con las necesidades contemporáneas: Marcello Piacentini (1881—1960) advertía del peligro de destruir el carácter de los núcleos si se establecían criterios de replanificación rígidos, mientras que Luigi Piccinato (1899—1983) sustentaba la inviabilidad de readaptar las áreas urbanas, a excepción de aquellas zonas más degradadas (RIBOLDAZZI, Renzo, 2012).

No obstante, no todas las posturas resultaron ser tan invasivas hacia la integridad de la herencia urbana, ni tan negacionistas de la posibilidad de una regeneración racionada. En el ámbito anglosajón de principios del siglo XX, las contribuciones de Patrick Geddes (1854—1932) en cuanto a la descongestión de los centros antiguos se manifestaron a través de su teoría del *conservative surgery*, por la cual proclamaba la importancia de la observación y del estudio detallado del lugar. Para una reforma respetuosa sería vital la labor

investigadora del planificador urbano, que debería reconocer en el territorio aquellos espacios públicos de mayor transcendencia histórico-artística. Además de esto, los criterios de intervención deberían regirse por la conservación de todo aquello posible, minimizando al máximo las destrucciones y las nuevas construcciones (SPIZUOCO, Giovanni, 2018).

Dentro de esta línea, uno de los ejemplos más significativos nos lo aporta el romano Gustavo Giovannoni (1873—1947), cuyas bases académicas en ingeniería civil e historia del arte le facilitarían una comprensión holística de la complejidad de la urbe histórica<sup>16</sup>. Así, Giovannoni plasmó a través de la teoría del *diradamento edilizio* una ética de reforma urbana interior basada en el mantenimiento de la integridad formal y simbólica del patrimonio arquitectónico y del entramado urbano por medio de políticas de demolición parcial que aclarasen la saturada trama edificada (CALDERÓN ROCA, Belén, 2007; SPIZUOCO, Giovanni, 2018). Para evaluar las zonas a intervenir, la investigación histórica sería transcendental para determinar el período estilístico predominante en el área y, de esta manera, derribar aquellos elementos contruidos antes y después de dicho período<sup>17</sup> (ZUCCONI, Guido, 2014). Concluyendo, por *diradamento* podríamos definir aquellas acciones:

*«based on a strategic and punctual method of ‘selective destruction’, or ‘esponjamiento’ in Spanish, instead of ‘eventrement’ [...] which allows old urban fabric to adapt to the contemporary life while respecting its style and context»* (EL HADDAD, Marie, 2017).

La influencia de Giovannoni adquirió una mayor envergadura debido a su papel en la

*Conferencia de Expertos para la Protección y Conservación de Monumentos de Arte e Historia* de 1931 — más conocida como *Carta de Atenas* —, un convenio que supuso el primer esfuerzo internacional por la cooperación en la conservación del patrimonio arquitectónico<sup>18</sup>. En ella se establecía que proteger los monumentos ante la amenaza de la vida moderna es deber de las administraciones, ya que estos suponen un enriquecimiento estético y un derecho público de las comunidades frente a los intereses particulares. Asimismo, se recomendaba en la construcción de edificios tener en consideración el carácter y fisonomía de la ciudad, especialmente en entornos próximos a monumentos (Conferencia Internacional de Atenas, Grecia, 1931).

Sería en 1964, con la *Carta Internacional sobre la Conservación y la Restauración de Monumentos y Sitios* — la llamada *Carta de Venecia*<sup>19</sup> — donde se introduzca al debate el concepto de lugar monumental, es decir, de los conjuntos históricos—artísticos. La importancia de los monumentos recae en su dualidad como obra de arte y testimonio histórico. En ella se definía que el monumento comprende la creación aislada, pero también el conjunto urbano, extendiéndose el ámbito de protección<sup>20 21</sup>, a la par que aconsejaba la excepcionalidad de la restauración. (CIAM, Venecia, 1964).

Una significativa aportación a la cuestión recaería en la redacción de la *Carta del Restauo* de 1972, en cuya realización destacó la labor del historiador del arte Cesare Brandi. En ella se manifestaba la necesidad de asegurar la salvaguardia de los conjuntos de edificios de interés monumental, histórico o ambiental, con una mayor rigidez en los centros históricos; es así que

por salvaguardia quedaba definida toda aquella «medida de conservación que no implique la intervención directa sobre la obra» (BRANDI, Césare, 1977). En el informe elaborado se acordaba prohibir, entre otros, las adiciones de estilo, las demoliciones que borren la temporalidad de la obra —lo cual negaría tajantemente el uso del fachadismo— o la reconstrucción en lugares diferentes al original.

En el mismo documento se introdujeron diversas instrucciones para la correcta tutela de los centros históricos, consejos motivados por el interés que presentan los cascos antiguos al ser documentos de la cultura urbana, independientemente de su valor estético o artístico. Para ello se proponía una serie de intervenciones viables para efectuar *el saneamiento de conservación*<sup>22</sup>. Por una parte, a nivel urbanístico se sugerían acciones como la reestructuración urbanística, buscando paliar el efecto adverso de la funciones de uso del área, el reordenamiento viario, con especial insistencia en los flujos de tránsito rodado, y la revisión del decorado urbano, de manera que se lograra una correcta armonía entre mobiliario público, equipamientos y edificaciones históricas. Por otra parte, a nivel edilicio se recomendaba el *saneamiento estático e higiénico de los edificios* — mantenimiento y uso de las estructuras del edificado— para evitar toda transformación radical de sus características formales, a la par que la renovación funcional, siempre que respetase las particularidades tipológicas y constructivas, quedando prohibido el vaciado de las estructuras, es decir, el fachadismo (BRANDI, Cesare, 1977).

Estimulado por la voluntad de promoción de una política común europea enfocada a la

protección patrimonial, el Consejo de Europa proclama en 1975 la *Carta del Patrimonio Arquitectónico*, en donde se volvería a incidir en la necesidad de velar por las ciudades y los pueblos debido a su valor patrimonial. En ella se establece que gran parte de la riqueza de los conjuntos históricos recaía en su capacidad estructural para favorecer el *equilibrio de las sociedades*, ya que históricamente estas áreas habían conseguido evitar la segregación social. Este hecho se debía, en gran medida, a que la degradación de las áreas urbanas históricas habían propiciado una reserva de alojamientos económicos y asequibles. Con un claro matiz de justicia social, la carta denuncia el peligro de la especulación inmobiliaria, alertando, además, de que la restauración nunca debe «*ir acompañada del éxodo de todos los habitantes de condición social modesta*» (Comité de Monumentos y Sitios del Consejo de Europa, 1975) —denuncia que recriminaría los procesos de gentrificación generados a partir de las intervenciones de fachadismo en el centro histórico de Málaga—.

Prosiguiendo con los principales documentos doctrinales, en 1987 se aprobaría la *Carta Internacional para la Conservación de Ciudades Históricas y Áreas Urbanas* — o *Carta de Washington*<sup>23</sup>—, donde se recalcan los conjuntos urbanos como la expresión material de la diversidad de las sociedades en el transcurso de la historia, incluyendo, por primera vez, las barriadas y arrabales históricos. En ella se especificaría que se han de conservar la forma urbana definida por la trama y el parcelario, así como la forma y los aspectos internos y externos de los edificios (estructura, volumen, estilo, color, decoración...) — lo cual desvirtuaría, de nuevo, el fachadismo como una posible intervención respetuosa y adecuada

con el patrimonio al conllevar el vaciado de los interiores arquitectónicos y, en ocasiones, la desaparición de las parcelas históricas—. Con el fin de perpetuar un estado de conservación aceptable, el mantenimiento permanente por parte de las administraciones y el compromiso y la participación de los habitantes son cruciales (ICOMOS, Washington, 1987).

Con el *Documento de Nara* de 1994 se enfocó el debate en torno al concepto de autenticidad, criterio esencial para poner en valor la diversidad cultural y étnica de los pueblos frente al yugo de la globalización. Debido a la vasta variedad de contextos, la carta establece que para emitir juicios de autenticidad fundados se ha de hacer uso de diversas fuentes de información, entre las que se señalan algunas como «*concepto y forma; materiales y sustancia; uso y función; tradición y técnicas; situación y emplazamiento; espíritu y sentimiento; y otros que pueden ser internos o externos de la obra*» (UNESCO, ICOMOS, ICCROM, 1994). Si atendemos a estas conclusiones, la práctica sistemática del fachadismo atentaría contra la autenticidad del objeto arquitectónico, ya que tiende a la supresión de los interiores históricos — cuyos tratamientos decorativos suelen suponer un ejemplo de idiosincrasia local— por espacios homogeneizados producidos en serie.

Nuevas cuestiones serían valoradas con la *Carta de Cracovia* o *Principios para la Conservación y Restauración del Patrimonio Construido* — redactada en el 2000—, donde se manifestaba una incipiente preocupación por el riesgo que supone el turismo cultural<sup>24</sup>, aunque también posea aspectos positivos en la economía local. Además de ello, se recomendaba evitar las reconstrucciones de partes

enteras de los inmuebles en *el estilo del edificio*; en caso de ser necesarias ciertas ampliaciones, estas se han de realizar en el lenguaje arquitectónico contemporáneo (Conferencia Internacional sobre Conservación, Cracovia, 2000). Por otro lado, en 2003 se ratificaron los *Principios para el Análisis, Conservación y Restauración de las Estructuras del Patrimonio Arquitectónico*, de Zimbabwe, en la cual se recalcaría que, al residir el valor patrimonial en el objeto edilicio íntegro —ya que este expresa la tecnología constructiva de la época—, el vaciado para mantener las fachadas no debería utilizarse como técnica de intervención<sup>25</sup>. De esta forma, las medidas siempre deben de ser “reversibles” para que puedan ser sustituidas en un futuro por otras intervenciones más perfeccionadas (ICOMOS, Zimbabwe, 2003).

La última de las aportaciones vigentes en cuanto a nuestro tema la encontramos en los *Principios de La Valeta para la Salvaguardia y Gestión de las Poblaciones y Áreas Urbanas Históricas*, de 2011. En ella se pone de manifiesto que la salvaguardia no solo conlleva la protección, conservación, promoción y gestión del patrimonio, sino también políticas de desarrollo económico y social coherentes. A su vez, una afluencia excesiva de turistas resultaría peligrosa tanto para la conservación patrimonial como para la población local, corriendo el riesgo de convertir los núcleos en productos de consumo de masas y de generar procesos de gentrificación al incrementar el precio de los alquileres y la degradación del espacio público:

*«Se corre el riesgo de abocar a las poblaciones a su desplazamiento y a la desaparición de sus prácticas culturales, lo que tendría como consecuencia la pérdida de identidad y*

*carácter de los lugares abandonados. Esto podría transformar las poblaciones históricas en zonas monofuncionales consagradas al turismo y al ocio e inadecuadas para la vida cotidiana»* (CIVVIH, La Valeta, 2011).

## 2. 2. La normativa local: el PGOU y el PEPRI Centro.

Con la llegada de la primera alcaldía democrática a Málaga en 1979, siendo alcalde Pedro Aparicio por el PSOE, se redactaría el *Plan General de Ordenación Urbana* (PGOU) de 1983, un instrumento con el que se proponía paliar la nefasta situación de degradación de la ciudad desarrollista tras décadas de ausencia de una planificación efectiva. La situación del centro de Málaga y de la fábrica edilicia histórica era tan crítica que el documento, en su *Título IV. Normativa General de Urbanización*, vio pertinente elaborar un reglamento para velar por la integridad de las edificaciones y del centro histórico. De esta manera, dentro del marco del *Capítulo 3.º Edificios Protegidos*, el plan establecía dos niveles de protección, que servirán de base a la normativa ahora vigente: un primer nivel de «*Protección Integral*» para edificios singulares y monumentales —que han de conservarse íntegramente, permitiendo únicamente restauraciones guiadas al refuerzo y mantenimiento de los elementos estructurales— y un segundo nivel de «*Protección Arquitectónica*» que comprende edificaciones cuyo valor arquitectónico y urbanístico justifican la preservación de sus características ambientales en el paisaje urbano —un grado de protección un tanto laxo al permitir actuaciones como la redistribución del espacio interior— (PGOU, 1983).

Con la declaración del centro como Conjunto Histórico Artístico por medio de la *Resolución de 18 de julio de 1985* de la Dirección General de Bellas Artes de la Junta de Andalucía, devino

imperativo la elaboración de un Plan Especial de Protección, según lo establecido por el artículo 20 de la Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español (BOE, núm. 155, 1985). Así surgió el *Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro de Málaga* (PEPRI), aprobado el 23 de febrero de 1990, un instrumento de planeamiento urbano de carácter complejo y contradictorio al fusionar bajo una misma normativa un Plan Especial de Protección (PEP) con un Plan Especial de Reforma Interior (PERI), hablando de renovación en algunos casos y de conservación en otros (PEPRI Centro, 2016)<sup>26</sup>.

Dos años más tarde, en 1992, se publicaría el *Catálogo de Edificios Protegidos del Centro Histórico*, cumplimentándose con ello el segundo requisito impuesto por la Ley de Patrimonio, que establece la obligatoriedad de la catalogación de los «*elementos unitarios que conforman el Conjunto, tanto inmuebles edificadas como espacios libres exteriores o interiores, u otras estructuras significativas*». Por último, sería por medio de la misma ley que se decretaría la conveniencia de dispensar una escala de grados de protección a los inmuebles patrimoniales (BOE, núm. 155. 1985) —acción que ya había sido emprendida por el propio PGOU en 1983—.

El ámbito de aplicación del PEPRI Centro no sólo abarca el casco antiguo, sino que también incluye parte de los arrabales históricos situados al norte —los actuales barrios de La Goleta, Capuchi-



nos Lagunillas o La Victoria—, el Ensanche Heredia, los montes de Gibralfaro y de Sancha y una pequeña fracción de los barrios de la Caleta y de la Malagueta. Asimismo, el plan se marca los siguientes objetivos en el territorio anteriormente acotado:

- «1. - [Recuperar y conservar] *la estructura urbana y su tipología edificatoria mediante procesos de rehabilitación.*
2. - [...] [Controlar] *los procesos de renovación urbana en cuanto a la homogeneidad de sus principales parámetros, recuperando la continuidad perdida en el proceso edificatorio.*
3. - [...] [Mantener] *la población existente y [conseguir la] captación mediante las actuaciones y procesos de nueva renovación, de nueva población en las áreas degradadas.*
4. - *Controlar las actividades terciarias, revitalizando aquellas de uso tradicional.*
5. - *Mejorar la accesibilidad y circulaciones interiores, así como la permeabilidad entre las distintas piezas urbanas.*
6. - *Mejorar el medio ambiente y el paisaje urbano, y la dotación de equipamientos públicos y privados como base fundamental para la revitalización de la zona»* (Ordenanzas PEPRI, 2016).

Uno de los enfoques principales, en correlación con el primer objetivo, recae en el mantenimiento de la parcelación existente, ya que corresponde un bien patrimonial en sí mismo al reflejar en su trama la evolución de los procesos de urbanización históricos. Dentro de esta línea, el patio de las edificaciones históricas deviene un elemento estructural fundamental, ya que define la morfología de esta trama parcelaria<sup>27</sup>. Además de

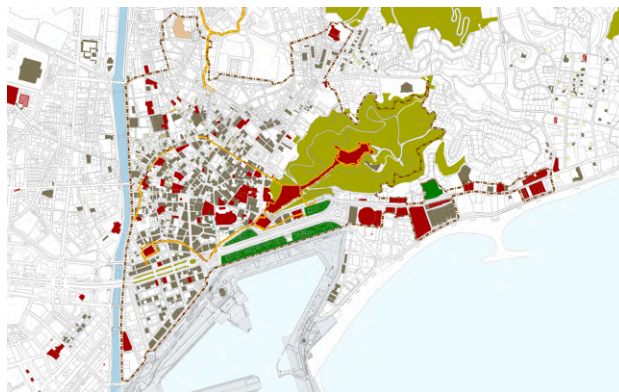


Fig. 72. Plano del ámbito de actuación del PEPRI Centro de Málaga. Grado de protección de los edificios históricos: inmuebles de protección integral (rojo), protección arquitectónica grado I y II (marrón) y jardines históricos (verde).

Fuente: PEPRI Centro.

su función estructural, los patios suponen un elemento clave para el ejercicio tradicional de la convivencia vecinal, de ahí que la perduración de esta tipología edilicia resulte vital para los residentes del centro. Por tanto, el uso del fachadismo, que vacía completamente los interiores del inmueble y elimina cualquier rastro de los patios históricos, supondría un grave perjuicio no sólo patrimonial y arquitectónicamente, sino también antropológico y socialmente.

Por otro lado, tanto en el PGOU (revisión de 1997 y de 2011) como en el PEPRI Centro, se establece un sistema de metraje de cuatro grados de protección para los inmuebles patrimoniales del *Catálogo de Edificios Protegidos*. De esta manera, la puntuación más elevada corresponde al nivel de Protección Integral, que «*comprende los edificios que deberán ser conservados íntegramente por su carácter singular y monumental, y por razones históricas, preservando todas sus características arquitectónicas*». Le prosigue el nivel de Protección Arquitectónica (Grado I), que «*comprende los edificios que por su valor arquitectónico, su implantación en la estructura urbana [...], deben ser*

*protegidos, controlando las actuaciones que sobre ellos se hagan, e impidiendo su desaparición o sustitución».* La escala de valores continúa con el nivel de Protección Arquitectónica Parcial (Grado II), que *«comprende los edificios que, sin interés arquitectónico general, contiene elementos que deben ser conservados o disposiciones tipológicas que deben ser reproducidas conceptualmente en los proyectos de nueva planta».* Por último, en menor grado de amparo encontramos el nivel de Protección Ambiental, que *«comprende los edificios [...] que por su situación en entornos monumentales, o su disposición en conjuntos unitarios de la escenografía urbana, las actuaciones de sustitución, renovación o nueva planta que sobre ellos se hagan deben ser controladas en los aspectos perceptivos»* (PGOU, 1997; PEPRI, 1998; PGOU, 2011).

De los dos estadios de protección más alta se deduce que la trascendencia histórica, artística y urbana del inmueble es tal que conlleva la puesta en valor de la totalidad de la edificación, exigiendo la preservación de las partes internas y estructurales, de la trama parcelaria y de las alturas, así como del envoltorio estilístico y compositivo. Dentro del nivel de protección parcial sí se podría empezar a entender la cuantía de las partes del inmueble de manera independiente, pero en ningún momento dando libertad a la sustitución de los elementos históricos por otros contemporáneos. A este criterio se le suma, en los edificios con protección ambiental, una permisividad a actuaciones en las que prime la protección de los valores estéticos y paisajísticos de los inmuebles, en detrimento de aquellos elementos propios del interior arquitectónico. De esta manera, el Artículo 12.4.5. del PGOU, en sustitución del antiguo Artículo 19 del PEPRI Centro, sentencia que la

PROTECCIÓN	ACTUACIÓN MÁXIMA
INTEGRAL	RESTAURACIÓN
ARQUITECTÓNICA	REHABILITACIÓN
ARQUITECTÓNICA PARCIAL	RENOVACIÓN PARCIAL
AMBIENTAL	RENOVACIÓN CON PREVIO ESTUDIO PERCEPTIVO

Tabla 1. Actuaciones máximas permitidas por el PEPRI CENTRO y el PGOU de Málaga según el nivel de protección arquitectónica de los edificios patrimoniales.

Tabla del autor.

actuación máxima en relación al tipo de protección es la siguiente: los inmuebles con condición de Protección Integral deberán ser intervenidos por medio de la restauración; los de Protección Arquitectónica, la rehabilitación; los de Protección Arquitectónica Parcial, la renovación parcial; los edificios con Protección Ambiental, la renovación con previo estudio preceptivo (PGOU, 1997; PGOU, 2011).

Para impedir equívocos, el documento del PEPRI dedica su Artículo 18 a definir explícitamente los criterios que deben regir las obras o actuaciones permitidas. Así pues, se contempla la conservación como el exclusivo mantenimiento del edificio, junto con las reparaciones pertinentes para que esto se lleve a cabo. La restauración se delimita como la actuación que busca la recuperación del estado histórico, conllevando la eliminación de añadidos posteriores que desvirtúan dicho carácter. Asimismo, la rehabilitación propone el buen uso del edificio bajo la primacía de las características estructurales, tipológicas y ornamentales, sin considerar la eliminación de estructura alguna, ya que la *«finalidad no es otra que la consideración del edificio como “un todo” a mantener y no únicamente sus características externas»*. A su vez, por

renovación parcial se entiende la sustitución parcial del edificio, introduciendo como posibilidad la conservación de fachada —se justifica el vaciado edificatorio en casos de ruina inminente—. Finalmente, la renovación con estudio perceptivo previo permite actuaciones de nueva planta, permitiendo el derribo total del inmueble, pero siempre que se tenga en cuenta el lugar como condicionante proyectual (PEPRI, 1998; PGOU, 2011).

No obstante, y como veremos en el próximo capítulo, la voluntad del aparato reglamentario para con la salvaguardia patrimonial nunca llegó a corresponderse con la inoperancia fáctica del plan, una drástica realidad caracterizada por décadas de intervenciones ilícitas sobre la trama arquitectónica del centro. Tanto es así que el agotamiento y obsolescencia de una parte significativa de las determinaciones del plan original han estimulado una actualización de las normativas. Entre dichas proposiciones, se manifiesta que en lo concerniente al grado de protección y sus actuaciones máximas permitidas, las edificaciones con protección ambiental quedarán prohibidas de ser objeto de demoliciones dentro del ámbito del Conjunto. Sin embargo, quizás lo más interesante para el presente estudio sea el perseguimiento específico que la revisión del plan pretende hacer contra el fachadismo, ya que confirma que se han de «evitar los actuales ‘vaciados’ de inmuebles y demoliciones totales de elementos de interés», sobre todo en aquellos casos donde la parcela destaque por su tamaño (Revisión del PEPRI, 2014) —como ocurrió en los Bienes del Plaza del Teatro o de los Almacenes Félix Sáenz—.

Por último, también cabe incluir lo concerniente en cuanto a la declaración de ruina de los

solares con inmuebles patrimoniales catalogados. Así, la normativa dictamina que «la declaración legal de ruina urbanística de edificios protegidos [...] [facilitará] al propietario el plazo de un año para que ejecute, en su caso, las obras de restauración o rehabilitación pertinentes». En caso de que no se realicen las pertinentes obras, el Ayuntamiento deberá ayudar mediante subvenciones, sancionar a los propietarios, expropiar forzosamente el inmueble para uso público o sacarlo a subasta pública. Por otro lado, la declaración de ruina inminente

*«podrá afectar a la totalidad de la construcción o a parte de ella, acordando su demolición total o parcial. Si se tratara de un edificio protegido, se indicará expresamente que partes podrán demolerse, cuáles no, y las medidas de seguridad que se deberán de tomar para mantener estas últimas»<sup>28</sup>* (PGOU, 2011; Ordenanzas PEPRI, 2016).

Sin embargo, estos plazos no se corresponden con la práctica; si atendemos a las nuevas edificaciones intervenidas por fachadismo en la trama urbana del centro, en muchos de los casos nos encontramos con una estrategia similar: la del abandono premeditado. De esta forma, los propietarios de los inmuebles, en numerosas ocasiones promotoras, someten forzosamente al inmueble a la degradación al desatenderlos durante años, de manera que terminan por ser declarados en estado de ruina, permitiendo la realización de proyectos en nueva planta. Tal vez esta táctica de especulación del suelo se habría podido evitar a través de una aplicación más exhaustiva y eficaz de las Inspecciones Técnicas de Edificios (ITE)<sup>29</sup>.

---

<sup>1</sup> La RAE solo recoge la voz nicaragüense, cuya definición —«*política administrativa gubernamental que se contenta con aparentar que actúa*»— dista del objeto analizado en este estudio.

<sup>2</sup> La dinámica del fachadismo contemporáneo prácticamente se ha invertido; si históricamente se procedía a la renovación estética de la fábrica construida a través del levantamiento de nuevas fachadas, actualmente el proceso, al mantener las fachadas históricas en mayor o menor medida, busca perpetuar simbólica y estéticamente el período histórico del ambiente camuflando cuerpos internos contemporáneos.

<sup>3</sup> Las regulaciones proteccionistas de países como Reino Unido o Italia, cuya leyes patrimoniales engloban la totalidad de los edificios, conforma el principal impedimento de un desarrollo de operaciones de fachadismo más extensivo (BENHAMOU, Françoise, 2003).

<sup>4</sup> El primer ejercicio de renovación por fachadismo de un inmueble parisino se dio en 1976 con la *Maison dorée*, un restaurante histórico construido en 1839 que, tras el vaciado de su interior, fue acondicionado para albergar las oficinas de la BNP Paribas.

<sup>5</sup> Iniciada en 1986 de cara a los Juegos Olímpicos del 92, la campaña se basaba en la colaboración público-privada a partir de subvenciones a privados destinadas a la recuperación de las fachadas deterioradas.

<sup>6</sup> Para poder proceder al vaciado de las estructuras internas, la Comunidad de Madrid tuvo que revocar el grado de protección de los inmuebles debido a su declaración como BIC, permitiendo la unificación de las parcelas en un único volumen interior, además de la construcción de varias plantas de sótanos para aparcamientos y la elevación de hasta tres plantas en retranqueo.

<sup>7</sup> La Real Academia de Bellas Artes de San Fernando dictaminó su rechazo hacia el proyecto de reforma, «*manifestándose contrario al llamado “fachadismo”, es decir, al vaciado de los edificios antiguos para mantener solamente fachadas como si fueran decoraciones teatrales en el teatro de la ciudad*» (Real Académica de BB.AA. de San Fernando, 2012).

<sup>8</sup> Término compuesto del griego *philos* (amigo, amante) o *philein* (amar) y *tópos* (lugar), este neologismo unamuniano designa las actitudes de respeto y afecto por el sitio en el que se está.

<sup>9</sup> Por *ecotopic* se hace referencia a la tendencia para ajustarse a las condiciones específicas del hábitat local.

<sup>10</sup> Este estado liminal del fachadismo puede llegar a extenderse dilatadamente en el tiempo, máxime cuando las intervenciones se ven ligadas a la especulación inmobiliaria, como sucedió con el Plaza del Teatro en Málaga durante del boom inmobiliario, que permaneció vaciado y encorsetado durante una década —edificio en el que profundizaremos más adelante—.

<sup>11</sup> Quatremère de Quincy define el término tipo como aquella «*idea de un elemento que por sí solo debe servir como regla al modelo*», frente al modelo, que supone una imagen o un objeto «*que debe repetirse tal y como es*» (ROSSI, Aldo, 1978).

<sup>12</sup> Existen diferencias metodológicas en cuanto a la conservación que resultan interesantes de matizar. Por un lado, la conservación indirecta no actúa materialmente sobre los bienes culturales —ya que busca controlar las características adversas del ambiente en los que se encuentran dichos bienes— y se enfoca principalmente en la prevención frente a daños futuros a través de una labor de diagnóstico —de ahí que también se denomine conservación preventiva—. Por otro lado, la conservación directa sí actúa en los daños producidos en bienes patrimoniales, buscando solventar sus problemáticas a nivel físico, como a nivel de imagen —reconocida esta última por algunos autores como restauración.

<sup>13</sup> La existencia de las murallas albergaba tanto un uso defensivo, en caso de enfrentamientos bélicos, como también fiscal, puesto que en múltiples ciudades se debía abonar los impuestos correspondientes para acceder mercancías al interior de la urbe.

<sup>14</sup> En 1854 se procedió al derrumbamiento de las murallas, a excepción de un tramo en Drassanes, y, posteriormente, en 1864 se derribaría la Ciutadella, en la que se crearía un gran parque de recreo cívico, lo cual supondría una gran mejoría para las condiciones de vida de los ciudadanos.

<sup>15</sup> En términos de Zucconi, la técnica del *éventrement* se basa en «*cutting straight and indiscriminate gashes into the flesh of the city*» (ZUCCONI, Guido, 2014).

---

<sup>16</sup> La formación en ambas disciplinas no resulta baladí, ya que el mismo autor establecería en 1919 que el nuevo arquitecto, al cual denominó *architetto integrale*, debía de ser «*a humanist and technician, artist and builder*» (ZUCCONI, Guido, 2014).

<sup>17</sup> Giovannoni denominará como *superfetazione* a toda aquella fábrica añadida a la estructura original y, por tanto, posible objeto de ser erradicado para garantizar la integridad estilística.

<sup>18</sup> En el ámbito estatal, las aportaciones de la Carta sirvieron de base legal para la ley del Patrimonio Artístico Nacional de 1933, estando vigentes hasta 1985, aunque sin demasiada operatividad durante la dictadura franquista (CÓCOLA GANT, Agustín, 2014).

<sup>19</sup> Esta carta sería el motivante para la fundación en 1965 del ICOMOS, *Consejo Internacional de Monumentos y Sitios*, organización no gubernamental, cuya misión es la promoción, conservación y salvaguardia del patrimonio arquitectónico y arqueológico.

<sup>20</sup> Uno de los primeros antecedentes de esta ampliación de la definición del área de conservación lo encontramos en el *Atto Severi-Giovannoni* de 1939, en el que se establece que la noción del *paesaggio* aplicada al contexto urbano conllevaba el sometimiento de todo el centro histórico bajo la tutela de la protección y la conservación (ZUCCONI, Guido, 2014).

<sup>21</sup> Con el *Coloquio de Quito* de 1977 (UNESCO-PND, 1977) se reincidirá en el cualidad indisociable del monumento con su espacio y, por tanto, en la necesidad de la tutela del contexto urbano. A su vez, en ella se recalca que la legislación debería establecer la siguiente escala de grados de salvaguardia en los conjuntos históricos: zona de protección rigurosa, zona de protección o respeto y zona de protección del paisaje urbano.

<sup>22</sup> Por saneamiento de conservación se especifican aquellas acciones destinadas a asegurar el mantenimiento de la trama edilicia, del trazado urbano y de las características del ambiente y del paisaje urbano.

<sup>23</sup> Si bien internacionalmente se la reconoce por dicho nombre, los orígenes del texto se remontan un año antes, con la redacción de la misma carta bajo la denominación de *Carta de Toledo* en 1986. El motivo de su sobrenombre se debe al año del congreso en el cual el documento fue adoptado por el ICOMOS.

<sup>24</sup> Para una mayor información en torno a la relación entre el turismo y los sitios históricos, se recomienda la *Carta Internacional sobre Turismo Cultural* de 1999, realizada por el ICOMOS.

<sup>25</sup> Este taxativo veto al uso del fachadismo se reafirma con el *Memorándum de Viena sobre el Patrimonio mundial y la Arquitectura Contemporánea. Gestión del Paisaje Histórico* de 2005, en el que se especifica que «*vaciar el interior de los núcleos o volúmenes edificadas que merecen ser protegidos (fachadismo) no constituye un medio apropiado de intervención estructural*» (UNESCO, Viena, 2005).

<sup>26</sup> Si el objeto del PEP es el de preservar el paisaje o el patrimonio arquitectónico y cultural de un lugar, poseyendo la autoridad de contradecir o modificar cuestiones del PGOU, la naturaleza instrumental del PERI recae en la renovación de usos del suelo y en el cambio de la configuración urbana a través de la sustitución y la rehabilitación de las construcciones existentes, buscando la descongestión y la recuperación integral, pero siempre actuando según las directrices del PGOU vigente (RUBIO FLORIDO, Ana, 2005).

<sup>27</sup> En aquellos patios que cumplan una función estructurante el mantenimiento de sus dimensiones deberá ser respetado; en los patios de luces que no cumplan dicha función, el tamaño siempre dependerá de la proporción de la altura, pudiendo ser ligeramente modificado. (PGOU, 1997; PEPRI, 1998; PGOU, 2011; Revisión del PEPRI, 2014; Ordenanzas PEPRI, 2016).

<sup>28</sup> No obstante, esta resolución del PEPRI Centro no se atendería a lo dispuesto según el Artículo 37.3 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, Patrimonio Histórico de Andalucía, que sentencia que «*la firmeza de la declaración de ruina no llevará aparejada la autorización de demolición de inmuebles catalogados*» (BOJA, núm. 248, 2007).

<sup>29</sup> Según lo establecido, todas aquellas edificaciones con una antigüedad superior a los 50 años deberán realizar periódicamente una inspección de evaluación que determine el estado de conservación de las mismas (ITE) (Ordenanzas PEPRI, 2016).



# 4

## EL CASO DEL FACHADISMO EN EL CENTRO DE MÁLAGA.

A continuación procederemos a detallar los casos de fachadismo en el *área estudio* de esta investigación, el territorio perteneciente al barrio del Centro Histórico de Málaga, una zona que por su condición de barrio posee «*una unidad morfológica y estructural que se caracteriza por cierto paisaje urbano, por cierto contenido social y por una función*» (ROSSI, Aldo, 1978). Aldo Rossi (1978) definía como *área estudio* aquella «*abstracción respecto al espacio de la ciudad que sirve para definir mejor cierto fenómeno*», de ahí la justificación de la acotación del área debido a la condensación de intervenciones de fachadismo en ella, cuyo análisis nos permite dilucidar la afectación que estas acciones han generado en el lugar a nivel de paisaje urbano y de contenido social y funcional.

El perímetro que delimita la zona de análisis queda definido a partir de la siguiente delimitación, englobando los edificios a ambos frentes de las calles que se citen:

- al norte: c/ Carretería, c/ Mariblanca, c/ Madre de Dios, plaza Jerónimo Cuervo, c/ Gómez Pallete, plaza de la Merced, plaza María Guerrero, plaza Jesús “El Rico”;
- al sur: Paseo del Parque, plaza de la Marina, Alameda Principal;
- al este: Monte Gibralfaro, c/ Roma;
- al oeste: Río Guadalmedina.

Diversas son las iniciativas de denuncia ciudadana impelidas por el expolio patrimonial al que se ha visto sometida la ciudad durante las últimas décadas de administración pública. Entre ellas, destaca la incansable labor divulgativa emprendida a través de las redes por plataformas como los blog *Málaga REC* o *Edifeicios* —este último elaborado por el geógrafo Anton Ozomek—, reivindicaciones que han servido como base de partida para la investigación que nos ocupa—. Bajo una revisión crítica basada en la inquisición de las actuaciones realizadas en la trama edilicia, Ozomek cataloga un total de 594 edificaciones (un 46,66 %) que en el período comprendido entre 1957 y 2011 han sido erradicadas o bien han sufrido considerables perjuicios o transformaciones estética o estructuralmente. Dentro de estas acciones, el autor enumera un total de 55 edificios intervenidos por fachadismo, que corresponden a un 4,32% del parque edificado histórico. A título de ejemplo adjuntamos la siguiente tabla, así como un gráfico de las demoliciones emprendidas desde 1955 al año 2014, en el que podemos apreciar un gran incremento de destrucción de inmuebles históricos en los últimos años (OZOMEK, Anton, 2011).

INMUEBLES PATRIMONIALES INTERVENIDOS	TIPO DE INTERVENCIÓN	NÚMERO DE INMUEBLES	PORCENTAJE DEL PARQUE EDIFICADO HISTÓRICO AFECTADO
Edificios históricos desaparecidos	Esponjamiento para Espacio Público	57	4'48 %
	Demolición (solar)	48	3'77 %
	Sustitución (Renovación integral)	378	29'69 %
Edificios históricos intervenidos por fachadismo	Sin protección	8	0'63 %
	Protección Arquitectónica Grado II	18	1'41 %
	Protección Arquitectónica Grado I	28	2'20 %
	Protección Integral	1	0'08 %
Edificios históricos gravemente alterados por transformación ornamental y/o estructural	Sin protección	8	0'63 %
	Protección Arquitectónica Grado II	2	0'16 %
	Protección Arquitectónica Grado I	5	0'39 %
	Protección Integral	1	0'08 %
Edificios históricos en estado de ruina	Sin protección	26	2'04 %
	Protección Arquitectónica Grado II	9	0'71 %
	Protección Arquitectónica Grado I	5	0'39 %
	Protección Integral	0	0'00 %
Edificios históricos con protección aparente	Sin protección	254	19'95 %
	Protección Arquitectónica Grado II	103	8'09 %
Edificios históricos con protección	Protección Arquitectónica Grado I	296	23'25 %
	Protección Integral	13	1'02 %
Edificios históricos con protección	Declarados BIC "singulares"	13	1'02 %
TOTAL DE EDIFICACIONES EN EL CENTRO HISTÓRICO		1.273	100'00 %

Tabla 2. Intervenciones realizadas en los edificios históricos de la Almendra del Centro Histórico desde 1957 a 2011.

Fuente: OZOMEK, Anton.

Tabla del autor.

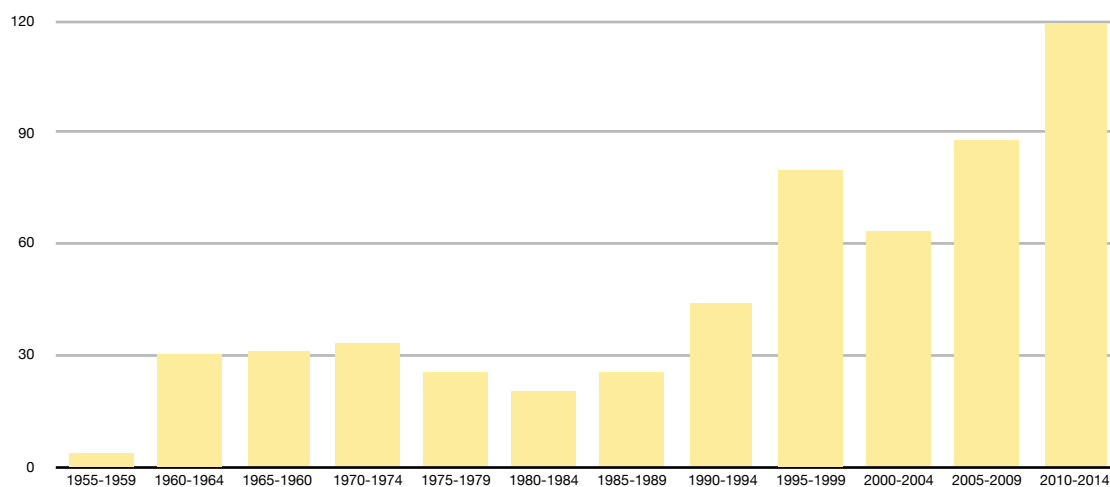


Fig. 73. Gráfico de las demoliciones de inmuebles históricos agrupadas por períodos de cinco años desde 1955 a 2014.

Fuente: OZOMEK, Anton.

Gráfico del autor.

# 1. El fachadismo en el territorio.

Con motivo de acotar las diferentes intervenciones realizadas en la fábrica edilicia histórica, las cuales han supuesto una profunda transformación de la realidad urbana del Centro Histórico, se trae a colación este levantamiento, que refleja la situación actual al compendiar la mayor parte posible de actuaciones ejecutadas en la trama, entre las que se incluyen tanto los edificios que han sido demolidos como aquellos que han sido objeto de fachadismo. Para su elaboración, la información ha sido obtenida a partir de tres fuentes: en un primer lugar, los datos que se encuentran a disposición pública por parte del Ayuntamiento a través del Sistema de Información Geográfica (GIS) del visor cartográfico del PEPRI Centro; en segundo lugar, los análisis realizados por el geógrafo Ozomek a través del blog *Edifeicios*; y en tercer lugar, un estudio del territorio de creación propia, basado en la catalogación de los inmuebles afectados por fachadismo a través del reconocimiento de la fábrica presente.

La labor de recolección de información generada a título de esta investigación resulta crucial para complementar los datos oficiales del Ayuntamiento, cuya falta de exactitud y transparencia en ocasiones ha supuesto una problemática considerable para lograr un levantamiento riguroso. Con el fin de detectar los casos de fachadismo, se ha examinado el espacio público del centro a partir de un trabajo de campo basado en la observación directa del paisaje urbano, principalmente del plano de fachadas. Sin embargo, debido a la limitación temporal de estos recorridos en el espacio físico, que tan solo nos han permitido documentar las



Fig. 74. Ejemplo de análisis de la evolución del plano de fachadas a través de la prestación *time machine* del Street View de Google Maps. Almacenes Félix Sáenz en 2011.  
Fuente: Google Maps.

actuaciones emprendidas entre noviembre del 2018 y mayo del 2019, se ha hecho uso de las herramientas de navegación de Google Maps y de imágenes por satélite de Google Earth, que nos aportan una riquísima cartografía digital. Entre todas sus funciones, destacan las imágenes de 360º a nivel de calle que nos ofrece el Street View, cuya prestación *time machine* permite, a su vez, escoger temporalmente la fecha de las imágenes visionadas según el número de ocasiones que haya sido grabada la calle, remontándose hasta el año 2008 —lo cual ha facilitado significativamente el análisis de las transformaciones del centro de Málaga en la última década—.

Así, en el plano elaborado se reflejan todos aquellos cambios y alteraciones de la ciudad heredada, entre los que encontramos un espectro que abarca desde complejas operaciones de reforma urbana hasta obras individuales de renovación edificatoria. También podemos apreciar una considerable extensión gravemente transformada en la trama edilicia histórica, una alteración





Fig. 75. Plano de las intervenciones de modificación o alteración de la fábrica edilicia histórica del Centro Histórico de Málaga.

Fuente: PEPRI Centro; OZOMEK, Anton; trabajo de campo del autor.  
Gráfico del autor.

- Edificios intervenidos con fachadismo
- Edificios históricos derruidos según PEPRI Centro
- Edificios históricos derruidos según *Edificios*
- Esponjamientos



que se da a través de una difusión homogénea por todo el territorio, lo que supone una notable pérdida de patrimonio material. Con la voluntad de averiguar de qué manera se ha agravado el paisaje urbano histórico, se ha diferenciado entre demoliciones —que acarrear la desaparición del paisaje histórico al sustituirlo por edificios de nueva planta—, esponjamientos —que eliminan selectivamente parcelas construidas para dar paso a nuevos espacios públicos en una trama urbana caracterizada por la alta densificación— e intervenciones de fachadismo —que conllevan un mantenimiento relativamente efectivo del plano de fachadas patrimonial—.

Si atendemos a la leyenda del mapa, podemos apreciar dos categorías diferentes para identificar los edificios históricos derruidos. Esta distinción entre los inmuebles demolidos reconocidos por el catálogo GIS del PEPRI Centro y los edificios históricos desaparecidos según Ozomek en su blog *Edificios* distan mucho en cuanto a las cifras de intervenciones llevadas a cabo en la trama, permitiéndonos ver la imprecisión de la catalogación de la gestión local. Aunque es cierto que una parte de las demoliciones recogidas se efectuaron antes de la vigencia del plan en 1990, lo que podría justificar la omisión de estas actuaciones, son varios los inmuebles alterados tras la implementación del PEPRI que no se mencionan. Entre ellos podemos citar algunos ejemplos, como los inmuebles demolidos en 2006 en el entorno de la actual plaza de la Judería o el derrumbe de los edificios colindantes a las calles Pasillo de Atocha y Hoyo de Esparteros entre 1990 y 2019<sup>1</sup> (Revisión del PEPRI, 2014; OZOMEK, Anton, 2016).



Fig. 76. Solares vacíos situados en la zona de Hoyo de Esparteros y Pasillo de Atocha tras la demolición de las edificaciones históricas.

Fuente: Google Earth. Gráfico del autor.



Fig. 77. La Mundial antes de su destrucción y los solares colindantes. La zona de Hoyo de Espartero, actualmente usada como parking, es uno de las áreas más críticas del espacio público del Centro Histórico.

Fotografía del autor.



Fig. 78. Espacio público de c/ Pasillo de Atocha deteriorado debido a la demolición y el abandono de las parcelas colindantes durante años.

Fotografía del autor.



A detailed map of the downtown Los Angeles area, showing the locations of various schools and their corresponding zip codes. The map includes major streets like California, Figueroa, and Main, and labels for schools such as Mission de la Presentacion, St. Vincent, and St. Francis. Zip codes 01 through 29 are marked throughout the area.

64

El último grupo de intervenciones reflejadas en el plano del levantamiento corresponde a edificios afectados por el uso del fachadismo, de los que se ha llegado a recopilar hasta un total de 117 inmuebles vaciados de su cuerpo arquitectónico interno. Es debido a ello que podemos determinar con sustento que se ha hecho un uso sistemático del fachadismo por parte de la gestión, lo que supone una contradicción con la filosofía de salvaguardia del patrimonio arquitectónico que debería implantar un Plan Especial de Protección. Además, nos hallamos de nuevo con una identificación incompleta de estos inmuebles por parte del PEPRI, ya que no recoge todas las ejecuciones de fachadismo que se han realizado en la trama del centro desde la vigencia del plan. En ocasiones, la información aportada llega incluso a ser errónea, puesto que se archivan actuaciones de fachadismo bajo otro tipo de denominaciones, lo cual dificulta saber los límites de las alteraciones llevadas a cabo en las obras<sup>3</sup>. Tal es el caso que inmuebles como el nº 52 de calle Carretería o el nº 47 de calle Beatas, objetos de fachadismo, anunciaban falsamente a través de las cartelas de licencia de ejecución de obras<sup>4</sup> que la clase de obra autorizada era la rehabilitación del edificio.

Asimismo, la tipología de la mayoría de los casos detectados encajan dentro de los parámetros del primer y segundo tipo —los cuales ya han sido definidos previamente en esta investigación—, que si bien recordamos se caracterizan por el uso del mantenimiento de la fachada histórica para camuflar los interiores contemporáneos, en un interés por preservar el ambiente historicista del paisaje urbano. A modo anecdótico, cabe apuntar que se ha localizado un fachadismo que participaría de los principios del quinto tipo, situado en el nº 10 de la



Fig. 85. Inmueble nº 47 de c/ Beatas. Ejemplo de cartela de licencia de obra inexacta con la realidad de la intervención, ya que no se ha procedido a la rehabilitación del edificio, sino a su fachadismo.

Fotografía del autor.



Fig. 86. Edificio nº 10 de c/ Muro de las Catalinas. Uno de los pocos ejemplos de quinto tipo de fachadismo en el área estudiada. Conservada principalmente debido a las pinturas barrocas halladas.

Fotografía del autor.



calle Muro de las Catalinas, un inmueble de nueva planta en el que se ha conservado en uno de sus frentes un fragmento descontextualizado de la antigua fachada, debido a las pinturas murales de alto valor que contenía.

En relación con las prácticas del segundo tipo de fachadismo, la unificación de las parcelas colindantes en una sola, provocada por la construcción de un único bloque arquitectónico como nuevo continente de las fachadas preservadas, acarrea la pérdida del parcelario histórico —en contra de las recomendaciones de la Carta de Washington de 1987, así como del primer objetivo del PEPRI Centro<sup>5</sup>—. Además, paralelamente a esta desaparición, se erradican los patios históricos, un bien patrimonial en sí mismo debido a su transcendencia en las construcciones mediterráneas andaluzas, con el agravio social que esta pérdida conlleva.

A propósito de la parcelación, Rossi argumentaba que los inmuebles residenciales —indisociables de sus parcelas— y la estructura de la propiedad urbana son elementos fundamentales para la configuración del paisaje urbano, afirmando

que «la forma de las parcelas de una ciudad, su formación y su evolución representan la larga historia de la propiedad urbana y de clases», a lo que añade, muy acertadamente, que «el cambio de la estructura de la propiedad [...] indica la aparición de la burguesía urbana y el fenómeno de la concentración progresiva del capital» (ROSSI, Aldo, 1978). Con ello, si históricamente el análisis del trazado parcelario ha confirmado la existencia de la lucha de clases, la unión parcelaria a través del fachadismo conllevaría una nueva acumulación capitalista, auspiciada por actores especulativos y gentrificadores.

Llegados a este punto, citaremos algunos de los ejemplos de esta estrategia de condensación de parcelas emprendida por el fachadismo. En algunos de los vaciados conjuntos, los inmuebles databan de períodos históricos distintos, como ocurre en el fachadismo realizado junto a la plaza del Obispo —cuyo parcelario original se componía de cinco parcelas—, así como en el situado en uno de los frentes de la plazuela Virgen de las Penas, en el que se fusionaron viviendas del barroco y del siglo XIX indistintamente —contaba con un total de 8 parcelas—. Destaca por su dimensión el Vincci Hotel



Fig. 87. Ejemplos de unificación de parcelas por fachadismo. Inmuebles de los nº 5 de plazuela Virgen de las Penas, nº 3-9 de c/ San José, Hotel Vincci Posada del Patio, nº 18-20 de c/ Sebastián Souvirón, nº 3 de plaza del Obispo, por orden correlativo.  
Gráfico del autor.

Posada del Patio —posee una superficie gráfica de 1.802 m<sup>2</sup> y una construida de 9.108 m<sup>2</sup>—, para cuya construcción se intervino una posada y un inmueble del XVIII junto con 8 inmuebles del XIX, todos ellos caracterizados por una composición parcelaria muy dispar. También encontramos unificaciones más modestas, como los inmuebles de c/ San José, ambos compuestos por dos antiguas parcelas del XVIII —con una superficie gráfica de 100 m<sup>2</sup> y 160 m<sup>2</sup> respectivamente—. Por último, en el actual edificio de la esquina de la c/ Sebastián Souvirón con c/ de Olózaga se procedió a la unión de cuatro edificaciones colindantes, todos ellos erigidos originalmente en el siglo XIX bajo un concepto unitario de fachada, de ahí que su pérdida más significativa recaiga en la desaparición de sus cuatro patios interiores en favor de un nuevo gran patio central. La posible permisividad de la que hizo gala el Ayuntamiento ante estas acciones seguramente se deba al ámbito de protección al que pertenecen todos los inmuebles descritos (nivel de Protección Arquitectónica II).

Aunque ya se han citado algunos datos concernientes al asunto, con el fin de esclarecer la relevancia de los fachadismos originados en el Centro Histórico se han elaborado dos planos, en los que se representa el período histórico de los inmuebles afectados —basado en los datos registrados por el PEPRI Centro—, así como su grado de protección según la administración del PEPRI. Si observamos el levantamiento sobre los períodos de edificación, podemos apreciar cómo en su mayoría la preservación del plano de fachadas se



Fig. 88. Hotel Vincci Posada del Patio, situado en c/ Pasillo de Santa Isabel, uno de los casos de unificación de parcelas de inmuebles de distintos períodos históricos. Fotografía del autor.

ha dado en edificios históricos que databan del siglo XVIII y del XIX. De esta manera, se han enumerado 33 fachadismos en edificios barrocos, 66 pertenecientes al XIX, tres construidos entre 1910 y 1930, dos obras fechadas entre 1930 y 1940, dos inmuebles posteriores a 1950 y 11 sin especificar. En cuanto al grado de protección de los inmuebles intervenidos encontramos 2 con un Nivel de Protección Integral, 30 edificios con Protección Arquitectónica Grado I, 58 obras en parcelas con Protección Arquitectónica Grado II, 16 actuaciones en inmuebles con Protección Ambiental y 11 en los que no se llega a especificar el nivel de protección; por tanto, nos encontramos con un total de 32 intervenciones que bajo ningún contexto hubieran podido ser objeto de fachadismo según la actuación máxima permitida en relación al tipo de protección —restauración para las edificaciones con Protección Integral y rehabilitación para los que posean Protección Arquitectónica I—.



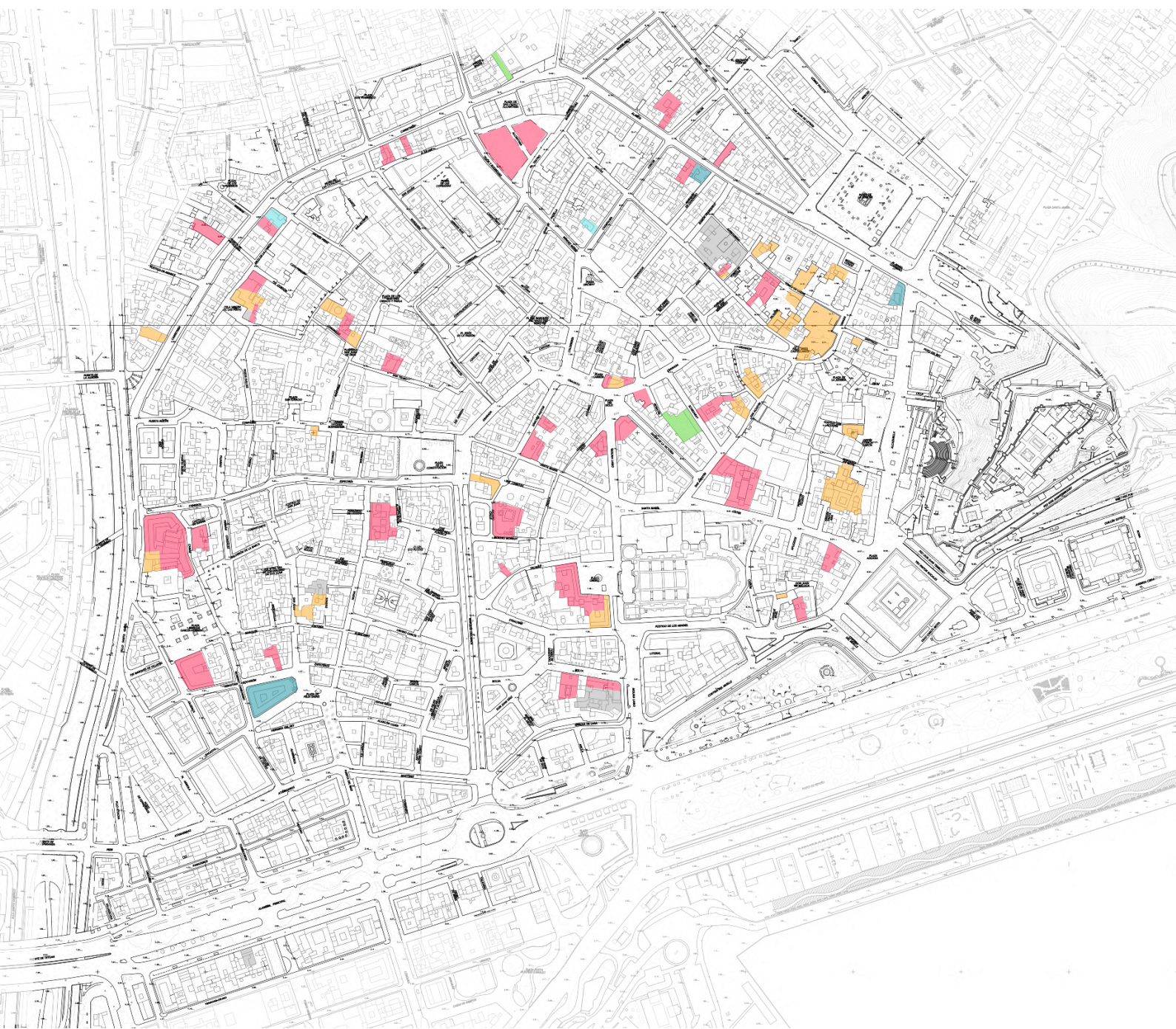


Fig. 89. Plano del período de construcción de los inmuebles intervenidos por fachadismo en el área.

Fuente: PEPRI Centro, Catastro.

Gráfico del autor.

- S. XVIII
- S. XIX
- 1910 - 1930
- 1930 - 1940
- 1950 - act.
- Sin especificar

PERÍODO DE CONSTRUCCIÓN						
	S. XVIII	S. XIX	1910 - 1930	1930 - 1940	1950 - actualidad	Sin especificar
Inmuebles afectados por fachadismo	33	64	3	2	2	11

Tabla 3. Número de inmuebles afectados por fachadismo según su fecha de construcción.

Fuente: PEPRI Centro, Catastro. Tabla del autor.





Fig. 90. Plano del nivel de protección de los inmuebles intervenidos por fachadismo en el área.

Fuente: PEPRI Centro.

Gráfico del autor.

- Protección Integral
- Protección Arquitectónica I
- Protección Arquitectónica II
- Protección Ambiental
- Sin especificar

GRADO DE PROTECCIÓN					
	Protección Integral	Protección Arq. I	Protección Arq. II	Protección Ambiental	Sin especificar
Inmuebles afectados por fachadismo	2	30	58	16	1

Tabla 4. Número de inmuebles afectados por fachadismo según su grado de protección.

Fuente: PEPRI Centro. Tabla del autor.

## 2. Un estudio en detalle.

A continuación, analizaremos en profundidad algunos ejemplos de fachadismos que nos servirán para sustentar diferentes fenómenos en relación con el paisaje urbano, generándose, principalmente, estrategias dirigidas a la tematización y la museificación del espacio público del Centro Histórico de Málaga. A su vez, para alcanzar una definición heterogénea del fachadismo se intentará analizar los ejemplos desde un enfoque caleidoscópico. También se incidirá en los cambios de usos y en el incremento del precio de la vivienda

tras la renovación de los interiores, lo que nos permitirá enlazar las intervenciones con procesos como la gentrificación o la turistificación. En definitiva, veremos de qué manera el fachadismo se erige como una herramienta más en la instrumentalización neoliberal del patrimonio local malacitano.

A modo de prolegómenos, se adjunta la siguiente tabla que sintetiza algunos de los datos más significativos de los casos de fachadismo que se ilustrarán más detalladamente a continuación:

CASOS DE ESTUDIO						
Inmueble	Tipo de fachadismo	Grado de Protección	Año de licencia	Duración de obras	Intervención y nuevos usos	Conclusiones sobre la instrumentalización del patrimonio
Nº 52 de c/ Carretería	Primer tipo	Protección Ambiental	2006	2018 - actualidad	Vaciado y alteración de la composición del plano de fachadas Actuación conjunta con inmueble colindante	Pastiche arquitectónico, museificación, ambientación decimonónica y teatralización del espacio público
Almacenes Félix Sáenz	Segundo tipo	Protección Arquitectónica I	2003	2005 - 2011	Vaciado y unificación de tres parcelas para grandes almacenes y viviendas de lujo en la última planta Modificación plantas bajas	Terciarización, pérdida de identidad debido a la desaparición de los comercios locales y tradicionales
Teatro Echegaray	Primer tipo	Protección Arquitectónica I	2001	2006 - 2009	Vaciado del contenido arquitectónico de un solo inmueble a excepción de la primera crujía para la creación de un teatro	Reconversión de inmuebles patrimoniales en equipamientos culturales y museísticos Fomento turístico, ciudad de museos, mcdonalización cultural
Plaza del Teatro	Segundo tipo	Protección Arquitectónica I	2008	2009 - actualidad	Vaciamiento íntegro de dos manzanas históricas con mantenimiento de fachadas para viviendas de lujo	Desplazamiento de los habitantes tradicionales, gentrificación y potenciales viviendas turísticas
Palacio del Marqués de la Sonora	Segundo tipo	Protección Integral	2003	2006 - actualidad	Vaciado y unificación de dos parcelas para hotel boutique cuatro estrellas	Proceso expandido de fachadismos en la trama, turistificación, zonificación Efecto Las Vegas, fachada-icóno

Tabla 5. Tabla síntesis con cada uno de los fachadismos que han servido como casos de estudio.  
Tabla del autor.



## 2. 1. Inmueble Carretería, nº 52.

En 2006 la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras (GMUOI) abriría el expediente para dar autorización a la rehabilitación del inmueble localizado entre el nº 52 de c/ Carretería, el nº 19 de c/ Andrés Pérez y el nº 27 de c/ Arco de la Cabeza, amparado por un grado de Protección Ambiental. El edificio, cuya construcción podríamos remontar a mediados o finales del siglo XIX<sup>6</sup>, posee tres frentes de fachadas con una composición producida a partir de una serie de renovaciones originadas en torno a principios del siglo XX.

Con seis plantas de alturas y rematado con un torreón en la esquina con la calle Arco de la Cabeza, la fachada se caracterizaba por chaflanes en curva con balcones combados, que enfatizan la curvatura, flanqueados en la esquina con Carretería por dos ejes verticales de cuerpos salientes a modo de cierros corridos de tres plantas de alturas—un recurso estilístico típico del regionalismo local—. De esta manera, el resto de vanos, todos desprovistos de recercados, se abren a través de balcones con barandillas de forja, cuyas losas quedan sustentadas por ménsulas de piedra artificial, a excepción de una fila vertical de ventanas que dirigen hacia el torreón —en él encontramos también otros tres vanos de menor tamaño con arcos de medio punto—. Por último, dos líneas de impostas diferencian el cuerpo central del bajo y de la terraza-torreón, quebrándose la imposta superior de manera intermitente.

El inicio de las obras se daría doce años más tarde, en 2018, de la mano del arquitecto José Leiva



Fig. 91. Composición de la fachada del inmueble nº 52 de c/ Carretería antes de las obras de fachadismo, donde se aprecian el chaflán curvo, las tribunas y la ausencia de impostas entre cada una de las plantas.  
Fuente: Google Maps.



Fig. 92. Detalle del torreón existente antes del vaciado del edificio, desaparecido actualmente.  
Fuente: Google Maps.

Garnica y la constructora *Verco Hispania, S.L.*, a través de una actuación conjunta con el inmueble colindante, el nº 50 de c/ Carretería<sup>7</sup>. Si bien las obras autorizadas eran de rehabilitación —como señalaban las cartelas de ejecución de obras— ambos edificios fueron objeto de fachadismo —primer tipo—, vaciándose sus interiores y, en el caso del inmueble nº 52, eliminándose la totalidad del último piso torreón. La transformación de este último sobresale aún más en el resto del plano de fachada, ya que la empresa responsable eliminó el antiguo esquema compositivo a través de una estandarización que mimetiza el ritmo del estilo decimonónico del inmueble colindante. Esta maniobra supone un serio empobrecimiento de la diversidad estilística del paisaje urbano de la zona, al borrar los elementos de idiosincrasia del inmueble, prácticamente convirtiéndolo en un edificio nuevo al no conservar ni continente ni contenido arquitectónico.

La invención de la nueva fachada es tal que tan sólo se han conservado algunas barandillas de forja originales, puesto que todos los nuevos elementos decorativos introducidos son industrializados, como las nuevas ménsulas y las losas de los balcones, que distan formalmente de las originales. Podemos ver que se han adherido líneas de impostas, con una nueva configuración más robusta, que separan cada una de las plantas, y se han sustituido los cuerpos salientes por balcones de madera a modo de miradores acristalados —exactamente los mismos diseños que los utilizados en el edificio contiguo—. También se han añadido pilastras que enmarcan las aperturas de las esquinas curvadas, así como recercados en todos los vanos, que en la última planta se combinan a una imposta a mitad de planta de menor tamaño.

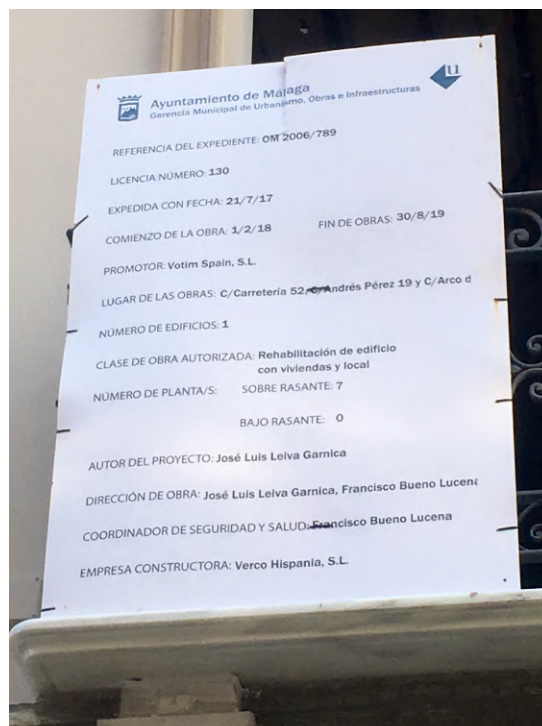


Fig. 93. Detalle del cartel informativo, donde se muestra la inoperancia de la clase de obra autorizada con la realidad de la intervención.  
Fotografía del autor.



Fig. 94. Nueva composición de fachada, en la que se han introducido cierros individuales de madera acristalados, líneas de impostas, baldosas y ménsulas prefabricadas.  
Fotografía del autor.





Fig. 95. Eliminación del esquema compositivo de los vanos y cierros, aplicando un nuevo patrón simétrico y regular.  
Fotografía del autor.



Fig. 96. Plano de fachadas de c/ Carretería, donde prima un paisaje urbano propio del Ochocientos local con numerosos cierros de madera acristalados.  
Fotografía del autor.

Inclusive, no se ha respetado la morfología de los vanos del inmueble, ya que el antiguo eje de ventanas de menor dimensión ha sido sustituido por vanos abalconados, generando una distribución regular y simétrica de ejes de aberturas.

Enumeradas las transformaciones, resulta imposible definir la obra como rehabilitación, más aún si recordamos que en el PEPRI se especifica que ninguna de las características estructurales, tipológicas u ornamentales podrán ser suprimidas. Sólo serían justificables los cambios en la configuración externa de los inmuebles que se ajusten a los principios de la repristinación (Ordenanzas PEPRI, 2016), técnica por la que se procura recuperar el estado original o primitivo de una obra mediante la eliminación de los añadidos adquiridos con el paso del tiempo. En el caso de que la composición de las fachadas del inmueble fueran resultado de transformaciones posteriores a su construcción original, la radical renovación difícilmente se sustentaría, ya que encarna más bien un ejercicio de adición de estilo —en contra de lo recomendado por la *Carta del Restauro* (1972) y en la *Carta de Cracovia* (2000) —. A todo ello, retomando la teoría brandiana, la importancia de la preservación de la instancia histórica deslegitimaría la negación de los añadidos, pues suponen una manifestación del quehacer temporal de la obra (BRANDI, Cesare, 1977).

Entonces, ¿qué tipo de ideología subyace bajo un ejercicio de fachadismo que no busca la preservación estética ni histórica del continente edilicio? Para hallar la lógica de la intervención, deviene oportuno ampliar la mirada para comprender que el inmueble se ve inmerso dentro de un contexto urbano singular, la calle Carretería, una de las vías más importantes del Centro Histórico, en la



que sobresale un paisaje decimonónico y ecléctico —propio del siglo XIX malagueño—. En este punto, la *teoría del diradamento* de Giovannoni serviría de esclarecimiento si atendemos a su noción de *superfetazione*, por medio de la cual se hace referencia a toda aquella fábrica añadida después de la fase artística y cronológica clave en la imagen del barrio (ZUCCONI, Guido, 2014).

Sin embargo, la operación realizada no ha conllevado la destrucción del inmueble para esponjar la trama densificada —objetivo de la doctrina giovannoniana—, sino que ha pretendido fingir una supuesta integridad estilística a través de la fabricación de un falso histórico. Todo ello conlleva «*the paradox of destroying the old building in order to build a modern one but making sure it looks like the old one*» (BERNAL SANTAOLALLA, Begoña, 2001). Son acciones como estas las que enlazan el fachadismo con fenómenos como la museificación del espacio público, ya que el término —acuñado por el geógrafo norteamericano Edward Relph en 1976— define el proceso de fabricación del paisaje a través de la modificación del entorno urbano por medio de la conservación, la reconstrucción y la idealización de la historia con fines turísticos y económicos (BENACH ROVIRA, Núria, 2016).

Nos encontramos, por tanto, ante un pastiche contemporáneo, motivado por un deseo expreso de homogeneizar la calle Carretería a través de la conversión del inmueble en un atrezo de aires decimonónicos<sup>8</sup>, ya que justamente los nuevos miradores introducidos son uno de los elementos decorativos principales en la configuración de la imagen de la Málaga del XIX. Este pintoresquismo se concibe a través de una primacía del ambiente

sobre el objeto arquitectónico individual, prevaleciendo una recreación escenográfica de la ciudad— en consonancia con las *romanticist attitudes* que establecía Nevanlinna (2001). El resultado es una ambientación, término que, según la definición de la RAE del vocablo *ambientar*, describe la producción de un lugar buscando la sugerencia de «*los rasgos históricos, locales o sociales del medio en que ocurre la acción de una obra literaria, de cine, de radio o de televisión*». En resumen, el uso del fachadismo como apariencia *aparente* daría lugar a la teatralización del espacio público y de su paisaje urbano: «*the city becomes a decor, a theatricalised space with no real identity*» (LOYER, François, SCHMUCKLE-MOLLARD, Christiane, 2001).

Finalmente, ante esta aproximación escenográfica de la arquitectura histórica resultan muy acertadas las declaraciones que Rossi realiza en torno a las prácticas de reconstrucción de la ciudad enfocadas a la creación de un ambiente:

«*Un ambiente no tiene nada en común con la arquitectura de la ciudad, sino que está concebido como un escenario y, como tal [...] inmoviliza la vida y nos afligen como lo hacen todas las falsedades turísticas de un mundo desaparecido. No es casualidad que en muchas ocasiones quienes pretenden conservar las ciudades históricas manteniendo las fachadas antiguas [...] recomienden este concepto de ambiente. Suponiendo que estas operaciones sean sostenibles y realizables, ¿con qué nos encontramos después? Con un escenario vacío, a menudo repugnante*» (ROSSI, Aldo, 1978).

## 2. 2. Los Almacenes Félix Sáenz

En las inmediaciones del Mercado de Atarazanas, se encuentran los antiguos Almacenes Félix Sáenz, una bella construcción modernista que preside una plaza homónima y que daba cobijo, desde 1914, a los primeros grandes almacenes de la ciudad de Málaga, en los que también se instalaron las primeras escaleras mecánicas. En 2003, la GMOUI redactó un expediente para proceder a la demolición interior con mantenimiento de fachada de este inmueble, acción que realizaría conjuntamente con los otros dos edificios colindantes —segunda tipología—. A través de la operación, se realizó el fachadismo de los tres inmuebles, que juntos conforman una manzana exenta, aún disponiendo todos ellos con un grado de Protección Arquitectónica I.

A pesar de que en la actualidad corresponden a una sola parcela catastral —comprendida por las c/ Sebastián Souvirón, c/ Moreno Carbonero, c/ Sagasta y la plaza de Félix Sáenz—, la edificación de cada uno de los inmuebles corresponde a diferentes períodos. La primera de las construcciones, un edificio de cinco plantas en estilo decimonónico malagueño, fue realizada en 1888 por el arquitecto Gerónimo Cuervo González —el mismo que edificaría el Teatro Cervantes—, en la cual destaca la esquina en chaflán coronada por un remate con dos óculos. Enfrentada al mercado de abastos, la esquina, que configura el eje central de la construcción, se abre a través de una única hilera de vanos, en la que sobresalen dos cierros de madera acristalados en la primera y segunda planta —también utilizados en el eje extremo de c/ Moreno Carbonero—. El resto del perímetro de fachadas posee una composición regular, basada en



Fig. 97. Frente de fachada de los Almacenes Félix Sáenz a la plaza homónima. Podemos ver cómo se ha transformado notablemente el bajo del inmueble para su uso comercial. Fotografía del autor.



Fig. 98. Primera edificación de la manzana, situada en la intersección de c/ Sagasta y c/ Moreno Carbonero. La edificación histórica ha perdido su portal para acondicionarse como centro comercial. Fotografía del autor.

la división por plantas a través de líneas de impostas, así como en la apertura mediante balcones soportados por ménsulas, a excepción del ático, donde se hace uso de balcones antepechados.

La segunda fase constructiva de la manzana se iniciaría en 1911 de la mano del arquitecto Fernando Guerrero Strachan, que edificaría en la parcela situada en la intersección entre c/ Sebastián Souvirón y c/ Moreno Carbonero una obra de corte historicista y ecléctico. El edificio se organiza en torno a tres cuerpos: el inferior está compuesto por bajo y entresuelo, hoy día completamente alterado tras las reformas del fachadismo; el intermedio, constituido por las dos primeras plantas, posee vanos recercados, adintelados y abalconados con rejas de fundición; por último, el superior, formado por el ático, alberga una distribución de ventanas

pareadas —con una anchura de luz bastante menguada— enmarcadas entre pilastras, las cuales sustentan un friso corrido rematado por una cornisa. De nuevo, el elemento más significativo lo aporta la creación de una tribuna en la segunda planta, un cuerpo en voladizo con forma curvada, siguiendo la circunferencia del perímetro de fachada.

En 1914 quedaría concluso el proyecto de edificación del último solar disponible en la manzana, para el cual se apostaría por un diseño concebido por el arquitecto Manuel Rivera Vera, que sobresaldría por su carácter innovador para con el paisaje urbano histórico de principios del siglo XX. Con su finalización se inaugurarían los Almacenes Félix Sáenz, el primer ejemplo de un edificio modernista en el Centro Histórico Málaga, que serviría de inspiración para nuevas construcciones de promoción privada. El inmueble, de cinco plantas de altura y con tres frentes de fachadas, se caracterizaba por una mezcla programática que combinaba la actividad comercial, en la planta baja



Fig. 99. Segunda edificación, construida entre c/ Sebastián Souvirón y c/ Moreno Carbonero. De nuevo, se destruyó el pórtico de acceso al inmueble para uso íntegro de la planta baja como comercial. Fotografía del autor.



Fig. 100. Detalle del voladizo de la tribuna, elemento muy característico de la arquitectura regionalista malagueña, en la que destaca la arcada ciega de arcos conopiales. Fotografía del autor.



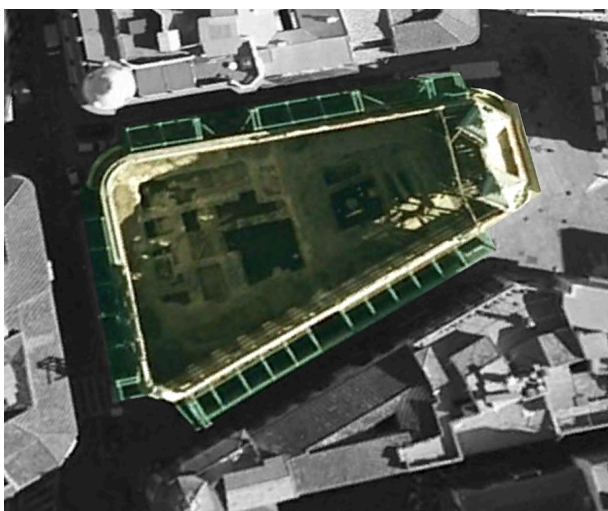


Fig. 101. Vaciado integral del interior de los tres inmuebles, preservando únicamente la techumbre de las torrecillas.  
Fuente: Google Earth. Gráfico del autor.



Fig. 102. Perforación del plano de fachadas de los inmuebles históricos, alterando considerablemente el bajo para posibilitar la entrada al parking subterráneo y a los apartamentos de viviendas de las últimas plantas.  
Fotografía del autor.

y en el primer piso, con el uso residencial en el resto de plantas. Esta diferenciación tipológica en cuanto a usos se traslada al sistema compositivo de la fachada, separándose a través de elementos volados las plantas de los establecimientos de las habitacionales.

Compositivamente, en su fachada principal —la que da a la plaza— se dispone un balcón corrido con balaustrada de piedra artificial en la segunda planta, continuado, según vamos ascendiendo, por balcones individuales curvos con perforaciones curvilíneas y por un balcón corrido con barandillas de forja. En ambas esquinas, el juego rítmico de entrantes y salientes se aumenta por medio de unas tribunas que sobresalen del plano de fachada a través de cuerpos tubulares en voladizos. Estos ejes de las esquinas quedan coronados por dos tímidas torrecillas cuadrangulares, perforadas por óculos ovalados, que a su vez se rematan por una cubierta abovedada de chapa metálica —única parte de la techumbre conservada tras las operaciones de demolición interior—. En toda la composición de fachada predomina una riquísima decoración ornamental con motivos vegetales, con tintes neobarrocos, destacando las ménsulas escultóricas a modo de cariátides que presiden el balcón de la planta noble de la fachada principal.

Con la llegada del 2005 se iniciarían las obras de demolición del interior de los tres inmuebles, que tras varios cambios de dirección pasarían a ser ejecutadas en 2006 por la empresa *Restaura*. Si bien el proyecto —en principio deslegitimado si nos atenemos a los principios de la normativa del PEPRI— conllevó la desaparición total de la distribución interna, los inmuebles de la

manzana ya habían sufrido una considerable transformación a raíz de una intervención realizada en 1987. Entre los cambios que se llevaron a cabo destacó el vaciado de la planta baja y del primer piso de los tres inmuebles, perdiéndose las puertas de acceso de las edificaciones y unificándose las parcelas en pos de convertir la totalidad de la manzana en unos grandes almacenes. Debido a su actuación previa a la vigencia del PEPRI Centro, resulta imposible dilucidar si las intervenciones se vieron motivadas por motivos de conservación.

De esta manera, las obras de fachadismo concluirían a finales del 2011, dando lugar a nueva distribución diáfana que alberga: 48 viviendas, tres sótanos de estacionamiento de vehículos, almacenes y un local comercial de 1.824 metros cuadrados; esta estructuración sólo habría sido posible por medio del vaciado íntegro de la manzana. La justificación carecería de otro propósito que no fuera el meramente económico, ya que las fichas realizadas por el mismo PEPRI, previas a las operaciones de fachadismo, corroboran el perfecto estado de conservación de los elementos constructivos y de los materiales de los inmuebles. Esta hipótesis se refuerza aún más al ratificar que las viviendas, diseñadas como residencias de lujo, llegaron a ser de las más caras de la Costa del Sol durante la etapa previa al boom inmobiliario —lo cual evidenciaría el uso del fachadismo como una herramienta de transformación de la fábrica histórica para la especulación—.

Tras esto, cabe añadir que el gigante de la industria textil, *H&M*, arrendó el bajo comercial una vez finalizadas las obras, un local que desde 2015 está en manos del fondo de inversión alemán *Patrizia* (*Málaga Hoy*, 2018). Con ello podemos



Fig. 103. Afectación del plano de fachadas históricos en c/ Sebastián Souvión debido a la nula relación entre la nueva entrada contemporánea y la composición original.

Fotografía del autor.

apreciar una grave tendencia hacia la terciarización de los usos y funciones del patrimonio histórico rehabilitado, una práctica neoliberal que, en casos como el de los Almacenes Félix Saenz, ha devenido en pérdida de los comercios tradicionales del Centro Histórico —con el menoscabo identitario que ello conlleva—. Es por ello que, ante el riesgo de convertir la ciudad en un *escenario del consumo*, la gestión municipal debería, como bien apunta Montaner

*«reconducir los flujos especuladores y sociales de la ciudad hacia unos puntos concretos, intentando reequilibrar la ciudad y evitar terciarizaciones excesivas o especializaciones nocivas para ciertas áreas urbanas [...], [ya que] la privatización de grandes áreas públicas y el alto coste de la vida en la ciudad son un manifiesto atentado contra el ‘derecho a la ciudad’»* (MONTANER, Josep Maria, 1992).



## 2. 3. El Teatro Echegaray.

En el número 6 de la calle Echegaray se erige el antiguo Cine Echegaray, un inmueble con un grado de Protección Arquitectónica I, actualmente reconvertido en teatro tras una intervención de fachadismo de la primera tipología. Construido por Manuel Rivera Vera en 1932, con un lenguaje ecléctico de reminiscencias platerescas, el inmueble alberga dos plantas de altura, separadas del ático por una línea de imposta. Asimismo, posee una fachada bastante simétrica, en cuyo centro se ubica una gran portada enmarcada por dos pilastras de orden gigante con capiteles cóncavos jónicos, que sustentan un entablamento —en el que hoy día aparece escrito Teatro Echegaray— rematado por un frontón con temas alegóricos. Por otro lado, la fachada se distribuye en siete ejes verticales marcados por los vanos: en los extremos, se abren dos alargados ventanales con vidrieras *Art Nouveau*; en el centro, cinco entradas dan acceso al perforar la fachada, tres de ellas situadas dentro de la portada; por último, la puerta central queda coronada por un pequeño frontón sustentado por ménsulas, generando una superposición de frontones. En definitiva, nos hallamos ante un ejercicio compositivo bastante recargado, que correspondería más al ideario de *«una construcción de otra época, una perpetuación de la arquitectura decimonónica treinta años después de que su siglo hubiera acabado»* (GARCÍA GÓMEZ, Francisco, 2012).

El Ayuntamiento, tras adquirir la titularidad del inmueble en 2001, emprendería en 2006 la demolición interior con mantenimiento de fachada y primera crujía, un proyecto de reestructuración firmado por el arquitecto Francisco Peñalosa, cuyo



Fig. 104. Fotografía del antiguo Cine Echegaray en 1987, que poseía un anuncio luminoso que desvirtuaba la composición de la fachada.

Fuente: Archivo Municipal de Málaga.



Fig. 105. Fachada del actual Teatro Echegaray, nº6 de c/ Echegaray, tras la intervención de fachadismo. En ella podemos apreciar un cuerpo central basado en la superposición de frontones.

Fotografía del autor.



Fig. 106. Imagen de satélite del vaciado interior, a excepción de la primera crujía, durante las obras de fachadismo.

Fuente: Google Earth.



Fig. 107. Vestíbulo interior del Echegaray, que mantiene una relación con la composición de la fachada exterior.

Fuente: Teatro Echegaray de Málaga.



Fig. 108. Actual Sede del Centro Andaluz de las Letras, que a pesar de poseer Protección Arquitectónica I sufrió el vaciado íntegro de su interior.

Fotografía del autor.

coste alcanzaría una inversión pública de 7,2 millones de euros. En 2009 se finalizarían las obras, dando lugar a un nueva sala de teatro con capacidad para 297 espectadores entre patio de butacas y dos anfiteatros, a la par que se restauraron el vestíbulo<sup>9</sup> y las escaleras laterales — que se hallaban en un incipiente mal estado de conservación—. Si bien nos encontramos ante uno de los ejercicios de fachadismo más tolerantes de los analizados, ya que se respetaron elementos singulares del contenido arquitectónico, como el vestíbulo, una vez más el nivel de actuaciones permitido por el PEPRI Centro según el grado de protección desaprobaría la escala de la transformación. Cabe mencionar que el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga laureó la intervención con el *Premio Málaga de Rehabilitación y Restauración 2009*, lo que supone el reconocimiento y la legitimación por parte del sector académico local del uso del fachadismo como una intervención eficaz de rehabilitación de la fábrica edilicia histórica —en lugar de denunciarlo— (COAMálaga, 2009).

Por otro lado, resulta contradictorio que para dar cabida a políticas de promoción de la cultura la administración pública sea partícipe del expolio patrimonial que conlleva el fachadismo en los inmuebles históricos, bajo el beneplácito, también sea dicho, de la Junta de Andalucía. La hipótesis se reafirma aún más si nos remitimos al caso del Centro Andaluz de las Letras —situado en el nº 24 de calle Álamos—, un edificio realizado a principios de siglo por Fernando Guerrero Strachan, que fue objeto de fachadismo para la ubicación de su sede. Si bien es necesario sopesar la necesidad de efectuar ciertas rehabilitaciones en la arquitectura heredada para la creación de infraestructuras de utilidad pública, sería menester «*reject façadism*

*in public or subsidised projects, in particular in museums and other cultural facilities dedicated to conservation, with the object of setting a good example»* (BUMBARU, Dinu, 2001).

Varias son las motivaciones de la creación del Teatro Echegaray dentro de las políticas del Área de Cultura del Ayuntamiento. Por un lado, con su apertura se buscaba diversificar y expandir la programación ofrecida por el Teatro Cervantes, así como completar la oferta del Festival de Cine de Málaga. Por otro lado, su realización significaba uno de los elementos estratégicos clave para superar con éxito la candidatura por parte de la ciudad a Capital Europea de la Cultura en 2016, una supuesta oportunidad para realzar la imagen de la ciudad internacionalmente e impulsar el turismo. Es más, en su presentación, la delegación municipal exponía la prioridad de concebir planes de cultura a largo plazo para asegurar la permanencia del futuro de la ciudad como capital del turismo<sup>10</sup> (Comisión Europea, 2010).

En definitiva, la promoción de equipamientos culturales, principalmente museísticos, ha conllevado la rehabilitación, más o menos rigurosa, de numerosas edificaciones patrimoniales. Entre ellos, podríamos enumerar los siguientes: el Museo de Artes y Costumbres Populares (1976), creado en el Mesón de la Victoria (s. XVII); la Fundación Casa Natal de Picasso (1988), ubicada en el edificio Casas de Campos (1870); el Museo Picasso (2003), emplazado en el Palacio de los Condes de la Buenavista (s. XVI), con dependencias en inmuebles barrocos del antiguo barrio judío; el Centro de Arte Contemporáneo (2003), con sede en el Mercado de Mayoristas (1939); el Museo Automovilístico de Málaga (2010), donde otrora estuvo la Real Fábrica

de Tabacos de Málaga (1922—1927) —conocido localmente como La Tabacalera—; el Museo Carmen Thyssen Málaga (2011), situado en el Palacio Villalón (s. XVI); la Colección Museo Ruso San Petersburgo Málaga (2015), también en La Tabacalera; o el Museo de Málaga (2016), localizado en el Palacio de la Aduana (1789—1829)<sup>11</sup>.

Por lo tanto, resalta la postura de la administración por tácticas de fomento turístico a través del posicionamiento de Málaga en el mapa como ciudad creativa, brindando principalmente una vastísima oferta museística y cultural. Es justamente este el enfoque de las políticas culturales como reclamo turístico, con acciones centradas más en los deseos de los visitantes turísticos que en las necesidades reales de los ciudadanos, un desinterés ejemplificado en la falta de un buen sistema de redes de bibliotecas públicas. Todo ello sitúa a la *ciudad de los museos* ante un peligroso fenómeno de *mcdonalización cultural*, metáfora acuñada por George Ritzer, que nos sirve para denominar aquellas gestiones culturales que entienden la cultura como un bien de consumo, un valor de mercado más dentro del display de amenidades (CASTRO FLÓREZ, Fernando, 2015).



Fig. 109. El Museo de Artes y Costumbres Populares, antigua posada barroca, es uno de los ejemplos de edificios históricos rehabilitados en la actualidad como museos. Fotografía del autor.



## 2. 4. Los inmuebles del Plaza del Teatro.

El fachadismo realizado en las dos manzanas comprendidas entre las calles Plaza del Teatro, Tejón y Rodríguez, Muro de San Julián y la plaza de San Pedro de Alcántara —a partir de ahora llamados edificios Plaza del Teatro— quizás sea el caso que ha alcanzado mayor difusión mediática en la prensa local, en gran parte gracias a las numerosas voces críticas que condenaron la actuación. Con una superficie gráfica de 1200 m<sup>2</sup> y de 550 m<sup>2</sup>, la magnitud de extensión que ocupa en el territorio y su situación estratégica en el centro resultan clave para comprender las motivaciones tras la desoladora pérdida. En el año 2008 la GMUOI autorizaría a través de un expediente de licencia de obras la demolición interior con mantenimiento de fachada de las dos manzanas, eliminándose así la parcelación de una de ellas, que estaba dividida en nueve parcelas. De esta manera, una vez más las políticas de salvaguarda del PEPRI Centro destacaron por ser inoperantes, ya que seis de los edificios afectados disfrutaban de un grado de Protección Arquitectónica I, mientras que los inmuebles nº 3 y nº 5 de c/ Alcántara y los nº 2 y nº 4 de c/ Tejón y Rodríguez disponían de una Protección Arquitectónica II<sup>12</sup>.

De estilo decimonónico burgués malagueño, el conjunto de edificaciones del Plaza del Teatro se realizó en 1851, promovidas por la Casa Larios, que había comprado el solar tras la desamortización del antiguo Convento de San Pedro de Alcántara en 1810. El proyecto arquitectónico, cuya atribución todavía se disputa entre los arquitectos Cirilio Salinas o Rafael Mitjana —este último de gran importancia en la conformación edilicia local—, se compone por dos volúmenes arquitectónicos



Fig. 110. Superficie de los inmuebles del Plaza del Teatro intervenidos por fachadismo y afectación en la trama urbana. Fuente: Google Earth. Gráfico del autor.



Fig. 111. Grado de protección de los inmuebles del Plaza del Teatro afectados por fachadismo. Gráfico del autor.



Fig. 112. Detalle de la composición de vanos de uno de las fachadas principales del Plaza del Teatro. Fuente: Fichas PEPRI Centro.





Fig. 113. Estado de la fachada durante la paralización de las obras, encorsetada por andamios durante diez años.  
Fuente: Wikipedia.



Fig. 114. Estado del inmueble en 2019, donde podemos apreciar que se han perdido elementos compositivos del plano de fachada, como las balaustradas y losas de los balcones.  
Fotografía del autor.



Fig. 115. Detalle del estado de conservación de los elementos decorativos originales debido al abandono del inmueble durante las obras de fachadismo.  
Fotografía del autor.

separados por la calle Alcántara. Debemos recordar que, junto con el Palacio de la Aduana, la obra supone la única aportación propiamente neoclásica dentro de la trama edilicia de la almendra del Centro Histórico.

Con un tratamiento de fachada muy unitario, que disimula la división parcelaria interior, destaca un ejercicio compositivo dieciochesco que se distribuye a partir de un bajo más tres pisos, coronado por una balaustrada. A través de las líneas de impostas se dividen horizontalmente las fachadas principales, contiguas a la calle Plaza del Teatro, en tres niveles: el bajo comercial, la primera planta y las segunda y tercera plantas. Podemos apreciar un esquema rítmico de huecos basado en la simetría; el primer piso se abre a través de antepechos, mientras que el segundo y tercer piso repiten el mismo patrón: un balcón corrido central con balaustres, continuado por balcones abalaustrados individuales y terminado en las esquinas por vanos enmarcados por pilastras de orden gigante. En cuanto al resto del perímetro de fachada, la distribución de vanos sigue la misma pauta, pero desprovista de decoración, a excepción de algunas esquinas, que también quedan encuadradas.

De esta manera, en 2009 la promotora vasca *Baensa* compraría el conjunto de edificios y procedería a su vaciado con el fin de construir 71 viviendas de lujo, un proyecto edificatorio cuya finalización estaba prevista para el año 2012, pero que quedaría paralizado un año antes debido a la falta de solvencia —en gran parte condicionado por la bajada estrepitosa de la demanda al estallar la burbuja inmobiliaria—. El estancamiento de la actuación, que provocó la pérdida de las fachadas de los inmuebles nº 2 y nº4 de la calle Tejón y

Rodríguez, conllevaría el desentendimiento por parte de los propietarios del Plaza del Teatro, dejando las fachadas apuntaladas por vigas metálicas durante casi una década. Todo ello ha generado una devaluación del paisaje urbano del área debido a la carga negativa de la visualización del exoesqueleto de andamios y del abandono de la fachada, que ha sufrido notoriamente las inclemencias atmosféricas y la falta de manutenzione.

Tras la venta de los solares a la promotora *Grupo INSUR*, se reiniciaron las obras tras la Semana Santa del 2018, con un nuevo proyecto realizado por el arquitecto Juan Manuel Peláez Díaz que pretende realizar dos conjuntos habitacionales de 36 y 21 viviendas de lujo<sup>13</sup> —14 viviendas menos que el proyecto anterior—, a finalizar en el año 2020. Introducir algunas consideraciones aclaratorias en cuanto a aspectos económicos nos permitirá entender la aparición de procesos de gentrificación en el centro, en los que la conservación del valor del elemento histórico de las fachadas tiene mucho que ver. Así, las viviendas ofertadas alcanzan unos precios que oscilan entre los 286.00 euros —viviendas de un solo dormitorio de 67 m<sup>2</sup> construidos— hasta los 684.000 euros —viviendas de hasta tres dormitorios de 145 m<sup>2</sup> construidos—.



Fig. 116. Aspecto del Plaza del Teatro según el nuevo proyecto, a terminar en el año 2020.

Fuente: Grupo Insur.

Por consiguiente, el precio medio del metro cuadrado de las viviendas, sacadas a la venta en 2018, rondaba los 4.300 euros/m<sup>2</sup>. Si atendemos a los datos del mercado inmobiliario del Centro Histórico de Málaga, la media del primer trimestre del 2018 era de 3.892 euros/m<sup>2</sup> —un precio bastante alto si lo comparamos a la media de la localidad, situada en torno a 2.505 euros/m<sup>2</sup>—, cuatrocientos euros por debajo de los precios del Plaza del Teatro. Sin embargo, la altísima demanda que ha venido experimentando el barrio del Centro en los últimos años ha provocado que el valor de mercado haya ascendido en el primer trimestre del 2019 a 4.417 euros/m<sup>2</sup> de media, marcando una diferencia del 13,49% en tan solo un año, pero una variación que asciende hasta el 69,36% si retrocedemos hasta 2015 —2.608 euros/m<sup>2</sup>—<sup>14</sup> (OMAU, 2019). Estas cifras, que ya han llegado a superar los niveles de 2008, son bastante preocupantes al imposibilitar que el residente local tradicional pueda permitirse habitar en el centro, puesto que el incremento de los precios de la vivienda no ha ido ligado a una subida salarial<sup>15</sup>.



Fig. 117. Render de la promotora de la nueva distribución de las viviendas, en este caso dúplex con salón a doble altura.

Fuente: Grupo Insur.

Volviendo al inmueble, esta nueva y variada gama de tipologías habitacionales, que dispone hasta de anacrónicas viviendas dúplex con salón a doble altura, ha conllevado forzosamente la desaparición de la estructuración interna preexistente, ya que corresponde a las demandas de los consumidores actuales. Para lograr esta nueva distribución, el proyecto ha procedido a eliminar los patios estructurantes que poseían cada una de las parcelas de la manzana más grande —a pesar de la importancia reiterada que el PEPRI Centro otorga a estos elementos—, condensándolos en tres nuevos patios. Además, por medio de la demolición íntegra del interior se ha posibilitado la realización de 108 aparcamientos, distribuidos en tres plantas de sótanos, con un precio estimado de 33.000 a 39.600 euros, no incluidos en el precio de la vivienda. Evidentemente, el mantenimiento de la fábrica original de las edificaciones históricas carecería de esta oportunidad lucrativa adicional que, en una zona centro con carente espacio de aparcamiento, ha generado a la promotora unas ganancias de entorno a cuatro millones de euros<sup>16</sup>.

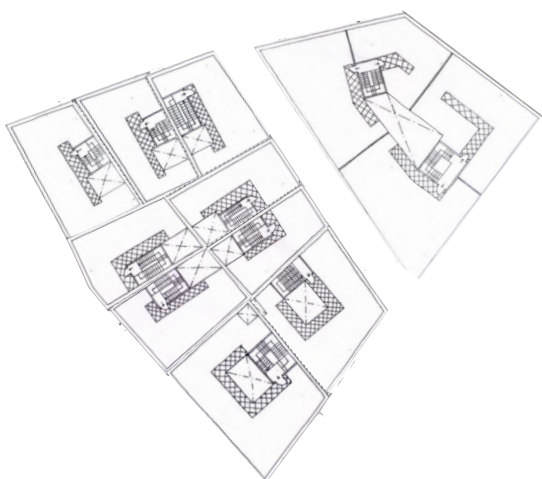


Fig. 118. Antigua distribución de las parcelas y los patios estructurantes demolidos para proceder al fachadismo de íntegro de las dos manzanas.

Fuente: Fichas PEPRI Centro. Gráfico del autor.

Antes de proseguir, sería pertinente remitirnos a las fichas del *Catálogo de Edificios Protegidos del PEPRI* para dilucidar la pertinencia de la intervención. Según los informes sobre el estado de conservación de la infraestructura, ninguno de los elementos constructivos estaba en estado de ruina. Si bien algunos elementos poseían un estado de conservación malo, como las maderas de los pórticos, el estucado de la fachada o los balcones y cornisas, el resto se refleja dentro de un estado regular o bueno. Por tanto, se concluye que la demolición efectuada se ejecutó completamente en contra a lo sujeto conforme a la ley vigente, y que las competencias de responsabilidad para con la pérdida irrecuperable de este patrimonio recaerían en ambas partes, tanto en el Ayuntamiento, cuyo deber es velar por la conservación del patrimonio local, como en la promotora (Catálogo del PEPRI, 2019).



Fig. 119. Nueva estructuración de las viviendas y los patios tras la unificación de las parcelas históricas para conseguir más apartamentos en el mismo espacio.

Fuente: Grupo Insur.

Uno de los datos de mayor interés que nos aporta la información recogida por las fichas, a fin de comprender la incidencia de estas operaciones en los residentes tradicionales del barrio, concierne al régimen de ocupación de las viviendas. De este modo, se define que la mayoría de los inmuebles albergaban viviendas de alquiler, exceptuando el nº 2 de c/ Plaza del Teatro, que alternaba régimen de propiedad y de arrendamiento, y los nº 1 y nº 3 de c/ Alcántara, en los que no se especifica. Tras la expulsión de los antiguos inquilinos, con el objetivo de sacar nuevas viviendas al mercado, la intervención de fachadismo contribuyó a la disminución del parque habitacional de alquiler, un problema ya agravado en la ciudad, en la que recientemente «*se ha atraído más de 5.000 viviendas del mercado de alquiler residencial para potenciar el mercado de la vivienda y de apartamentos turísticos*» (OMAU, 2019). Ante el peligro que supone especular con la utilización de la vivienda como activo financiero, cabe remarcar que el derecho al acceso a una vivienda digna queda reconocido como un derecho fundamental por la Constitución Española, por medio del Artículo 47:

«*Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación*» (Constitución Española, 1978, art. 47).

Finalmente, ¿qué papel juega el mantenimiento exclusivo del plano de fachadas histórico en los procesos de gentrificación? Antes de responder, aclaremos que por gentrificación se definen los

procesos de ocupación por parte de nuevos residentes, con rentas superiores, de áreas históricamente asequibles, normalmente sometidas a programas de renovación, conllevando el desplazamiento de los antiguos residentes, que al tener menos recursos no pueden costearse su permanencia en el lugar (PAREJA, Montserrat, SIMÓ, Montse, 2014). En consecuencia, una posible contestación recaería en el aliciente que supone el estatus otorgado a la aparente *historicidad* del inmueble, imagen derivada de la preservación de la fachada original. Y es que, por medio de esta primacía de la apariencia, «*façadism reveals the importance of social status, of what a building's owner wants the community to see*» (LOYER, François, SCHMUCKLE-MOLLARD, Christiane, 2001).

A su vez, la estrategia de marketing del Plaza del Teatro, llevada a cabo por el *Grupo Insur*, también puede ser muy reveladora para atinar con la respuesta. Si ojeamos el folleto informativo creado por la promotora, podemos ver una reiterada instrumentalización del patrimonio histórico del inmueble, perviviente en la fachada, como reclamo publicitario. Así, frases como «*la historia de Málaga a tu alcance*», «*Edificios Plaza del Teatro, duplex y apartamentos con historia*» o «*la historia puede ser contemporánea*» —oxímoron donde los haya— buscan la atracción de un potencial comprador interesado en adquirir una vivienda en un edificio *singular*, localizada en un entorno *selecto* como es el BIC Centro Histórico. Además, una parte considerable del folleto se dedica a dar a conocer la oferta cultural y de ocio de la ciudad, especificando la cercanía del inmueble para con estos lugares de interés, siendo uno de los puntos más relevantes el dedicado a la museística a través de la premisa «*Bienvenido a la ciudad de los*





## BIENVENIDO A LA CIUDAD DE LOS MUSEOS

/WELCOME TO THE CITY OF MUSEUMS/

En las últimas décadas, la ciudad de Málaga ha realizado un gran esfuerzo para poner en valor todo su patrimonio histórico y artístico. Hoy, Málaga es uno de los destinos culturales más demandados a nivel internacional por la calidad de su oferta, entre la que se encuentran 37 museos con una temática muy variada.

In recent decades, Málaga has made great efforts to place value on its historical and artistic heritage. Nowadays, this city is one of the most popular cultural destinations at an international level due to its high-quality offer, including 37 museums covering a wide range of subjects.

- Museo de Málaga
- Museo Picasso Málaga
- Centre Pompidou Málaga
- Centro de Arte Contemporáneo, CAC Málaga
- Museo Carmen Thyssen Málaga
- Fundación Picasso
- Museo Revello de Toro
- Museo Unicaia de Artes y Costumbres Populares
- Museo del Vino - Málaga
- Museo del Patrimonio Municipal, MUPAM

PLAZA  
TEATRO

Fig. 120. Extracto del folleto realizado por la promotora, donde podemos apreciar el reclamo de la oferta museística del entorno para la compra de las viviendas.

Fuente: Grupo Insur.

*museos*» (Grupo Insur, 2019). De ahí que se deduzca que gran parte del target al que se dirige la promoción de estas viviendas de lujo esté orientado hacia compradores no locales, posiblemente atraídos por segundas residencias, o, tal vez, a empresas interesadas en convertir las viviendas en apartamentos turísticos.

En definitiva, ejemplos como el del Plaza del Teatro nos manifiestan de qué manera a través del fachadismo se intenta sacar la máxima rentabilidad económica a las edificaciones históricas, desprovistas de una salvaguardia eficaz, destruyendo aquellas partes que no generan un beneficio económico o un valor añadido al nuevo *producto de diseño* —a pesar de la pérdida de la riqueza patrimonial de los interiores—. En otras palabras:

*«We could characterize façadism as the consequence of the victory of the control of capital over a limited area of the city (the historic zones) which expels the traditional and daily activities and replaces them with new uses, new functions [...]. In other words, it is the manifestation of the victory of capital needs [...] over social needs»* (BERNAL SANTAOLALLA, Begoña, 2001).



Fig. 121. Extracto del folleto realizado por la promotora, donde se reincide en el valor de la supuesta historicidad del objeto debido al mantenimiento de la fachada histórica.

Fuente: Grupo Insur.

### 3. 5. El Palacio del Marqués de la Sonora o de la Familia Gálvez.

El último de los ejercicios de fachadismo que veremos en esta investigación corresponde al antiguo Palacio del Marqués de la Sonora, también conocido en la localidad como Palacio de la Familia Gálvez, situado en el nº 61 de calle Granada. En 2003, la GMOUI abriría el expediente que daría vía libre a la ejecución de las obras de demolición interior con mantenimiento de fachada —justo en el mismo año que los Almacenes Félix Sáenz—, una intervención realizada de manera conjunta con el inmueble colindante, emplazado entre los nº 57—59. El palacio en cuestión se trataba de una de las obras más importantes de la arquitectura civil malacitana de finales del Setecientos, de ahí que estuviera recogido en el *Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz*, quedando también reconocido por el PEPRI Centro bajo un ámbito de Protección Integral<sup>17</sup>.

La residencia palaciega, que se alza sobre una parcela en esquina con frentes a la calle Tomás de Cózar y a la calle Granada, donde se erige su fachada principal, fue encargada en 1789, probablemente, a José Martín de Aldehuela por parte del noble genovés Félix Solacio —aunque más tarde la propiedad pasaría a formar parte de los Gálvez—. La fachada, retranqueada, supone una obra culmen de la arquitectura doméstica local, formada por bajo, entresuelo y dos pisos de altura divididos por líneas de imposta. Además, en la composición de los vanos destaca una portada adintelada de grandes dimensiones, enmarcada entre pilastras, que se eleva hasta la mitad de la altura del entresuelo. Sobre la puerta central, para magnificar



Fig. 122. Estado del Palacio de la Sonora en 1990, en el que se aprecia el aceptable estado de conservación, a excepción de los reformas realizadas en la planta baja del inmueble debido a los locales comerciales.

Fuente: Archivo Municipal de Málaga.



Fig. 123. Estado del inmueble en 2019 durante el proceso de las obras del nuevo hotel boutique, en las que se ha conseguido recuperar parte de las pinturas murales barrocas originales.

Fotografía del autor.



aún más la portada, se distribuye un balcón curvo alargado con barandillas de hierro forjado que queda flanqueado por dos cierros de rejería, también curvos —repertorio estilístico eminentemente barroco—. El resto de vanos se distribuye en torno a tres ejes verticales, todos ellos abalconados con barandillas de forja curvada. Del interior, destacaba el zaguán, que presentaba en su frente un arco de medio punto con impostas de mármol y daba paso a una gran escalera, todo ello desaparecido tras las actuaciones de fachadismo<sup>18</sup>.

En cuanto al edificio colindante, también una construcción barroca del siglo XVIII, estaba regido por un grado de Protección Arquitectónica I. Es importante analizar junto al Palacio esta edificación, ya que las edificaciones, unidas por medianera, fueron derribadas conjuntamente para generar la unificación de las parcelas, originando un nuevo edificio completamente diferente en planta. Resulta peculiarmente contradictorio, si nos ajustamos a la información que nos proporciona el Catálogo del PEPRI Centro, que se diera permiso a la destrucción de su interior, cuando los elementos que se señalan como de mayor interés patrimonial son la tipología constructiva, la organización estructural, la fachada, el patio estructurante, las

solerías, las columnas y el patio interior. Tanto es así que se especifica que el valor del inmueble radica principalmente en su cualidad interior, debido al bellissimo zaguán abierto por el patio, con claustro columnado. Una vez más, el derribo solo podría haberse ejecutado en caso de estado de ruina inminente y, sin embargo, en la inspección realizada, si bien varios elementos se encontraban en un mal estado de conservación, ninguno llegaba al estado ruinoso (Catálogo PEPRI, 2019).

Retomando la intervención, en 2006 los dos inmuebles serían adquiridos por la *Sociedad Azucarera Larios* —posteriormente denominada *Salsa*— procediendo a la demolición del espacio interior en dicho año, del que tan solo se conservaron las columnas del patio. El proyecto de renovación consideraba ubicar en el antiguo palacio un hotel de cinco estrellas, pero se detuvieron las obras debido a hallazgos de vestigios romanos en el solar, inhabilitándose el proyecto al no asegurar la protección de los restos arqueológicos hallados. Tras esto, con el estallido de la burbuja inmobiliaria, los planes edificatorios del inmueble quedaron congelados, perdurando el vaciado con la fachada encorsetada por el andamiaje hasta finales del 2017<sup>19</sup>.



Fig. 124. Superficie de los inmuebles intervenidos por fachadismo y afectación en la trama.  
Fuente: Google Earth. Gráfico del autor.



Fig. 125. Grado de protección de los inmuebles afectados por el fachadismo.  
Gráfico del autor.

Debido al incumplimiento de la finalización de las obras antes del plazo concedido, en 2014 la GMOUI emprendió la expropiación del inmueble a Salsa para la reactivación del solar. Además de expedientar a la promotora con una multa que podía alcanzar los 60.000, en el 2016 una sentencia de juzgado dictaminó que la demolición del palacete fue intencionadamente producida, demostrando un ejercicio de especulación que había provocado unos daños irreversibles —los cuales han llevado a que la instancia histórica y estética del inmueble estén prácticamente perdidas—. Debido a ello, podemos confirmar que la pésima praxis operística *«fue negligente, al realizar una demolición no contemplada en la licencia otorgada y que, además, no ha acreditado que obedeciera a fuerza mayor»*. (La Opinión de Málaga, 2016).

De hecho, si nos retrotraemos a lo establecido anteriormente por la normativa del PEPRI Centro y del PGOU, la valoración de Protección Integral, el grado más alto de protección disponible, exige la conservación íntegra del inmueble, con el fin de asegurar la preservación de todas las características arquitectónicas<sup>20</sup>. A su vez, como ya vimos, el Artículo 12.4.5 del PGOU establece que la actuación máxima legal permitida admite como máximo acciones destinadas a la restauración, y en ningún caso la conservación exclusiva de la fachada (PGOU, 1997; PGOU, 2011). Aunque no podemos cerciorarnos de un hipotético estado de ruina que avalase la intervención de fachadismo, debido a la conveniente falta documental por parte de la administración pública, nos encontramos ante el mayor atentado patrimonial del Centro Histórico,



Fig. 126. Patio estructurante interior del inmueble nº 57-59 de c/ Granada, uno de los inmuebles afectados completamente vaciados a pesar de estar protegido por Protección Arquitectónica I.

Fuente: Fichas PEPRI Centro.





Fig. 127. Paisaje urbano de la c/ Tomás de Cózar, parte del Entorno BIC Santiago, gravemente deteriorado debido a los solares en ruinas tras la demolición de las edificaciones históricas.

Fotografía del autor.



Fig. 128. Paisaje urbano del inicio de c/ Tomás de Cózar, justo frente a la iglesia de Santiago, con medianeras expuestas.

Fotografía del autor.

solo superado por la destrucción del antiguo barrio de La Coracha. Si se permiten las comparaciones, su pérdida sería equiparable a un hipotético fachadismo de la mismísima Catedral de Málaga, ya que ambas disponen de Protección Integral<sup>21</sup>.

No obstante, el fachadismo del Palacio de la Sonora no resultó ser una acción aislada, sino que formó parte de un proceso expandido por la trama circundante de destrucción y pérdida patrimonial, ejecutado principalmente a través de actuaciones de renovación, muchas de ellas fachadismos —a las que falsamente se las denomina rehabilitación integral—. Si observamos las intervenciones realizadas en la fábrica histórica de la zona, apreciamos como prácticamente todas las edificaciones con frente a calle Tomás de Cózar han sufrido drásticas transformaciones. De hecho, se ha perdido en torno



Fig. 129. Los solares vacíos vallados tras las demoliciones de los inmuebles históricos afectan a la calidad del espacio.

Fotografía del autor.

al 60% de los inmuebles históricos de las manzanas comprendidas entre c/ Granada, c/ Beatas, c/ Ramón Franquelo, c/ Álamos y plaza de la Merced, un área de inestimable valor arquitectónico y urbanístico por la alta concentración de inmuebles barrocos que albergaba; 20 edificios han sido objeto de fachadismo y otros 18 han sido completamente demolidos para construir nuevas edificaciones.

A todo ello corresponde agregar que el área sometida a transformación coincide con el ámbito del entorno de la Iglesia de Santiago Apóstol, declarado Bien de Interés Cultural, con la Categoría de Monumento, en 2006. Por esta vía, según lo dispuesto en la Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español, el Entorno del BIC

delimita aquella área de protección en la que: «*las alteraciones pudieran afectar a los valores propios del bien, a su contemplación, apreciación o estudio. Dicho entorno abarca los espacios públicos y privados, las parcelas, inmuebles y elementos comprendidos dentro de la delimitación*» (BOJA, núm. 249, 2006). Pese a que una parte de la trama edilicia delimitada por el entorno ya había sido alterada para la fecha de la resolución del decreto, sería justamente en el período comprendido entre los años 2006 y 2008 cuando se realizarían la mayoría de las actuaciones, dando lugar a que hoy día tan solo 9 de los 29 edificaciones históricas del entorno se conserven. Además, debido a la paralización de las obras tras el boom inmobiliario, numerosos inmuebles han permanecido abando-

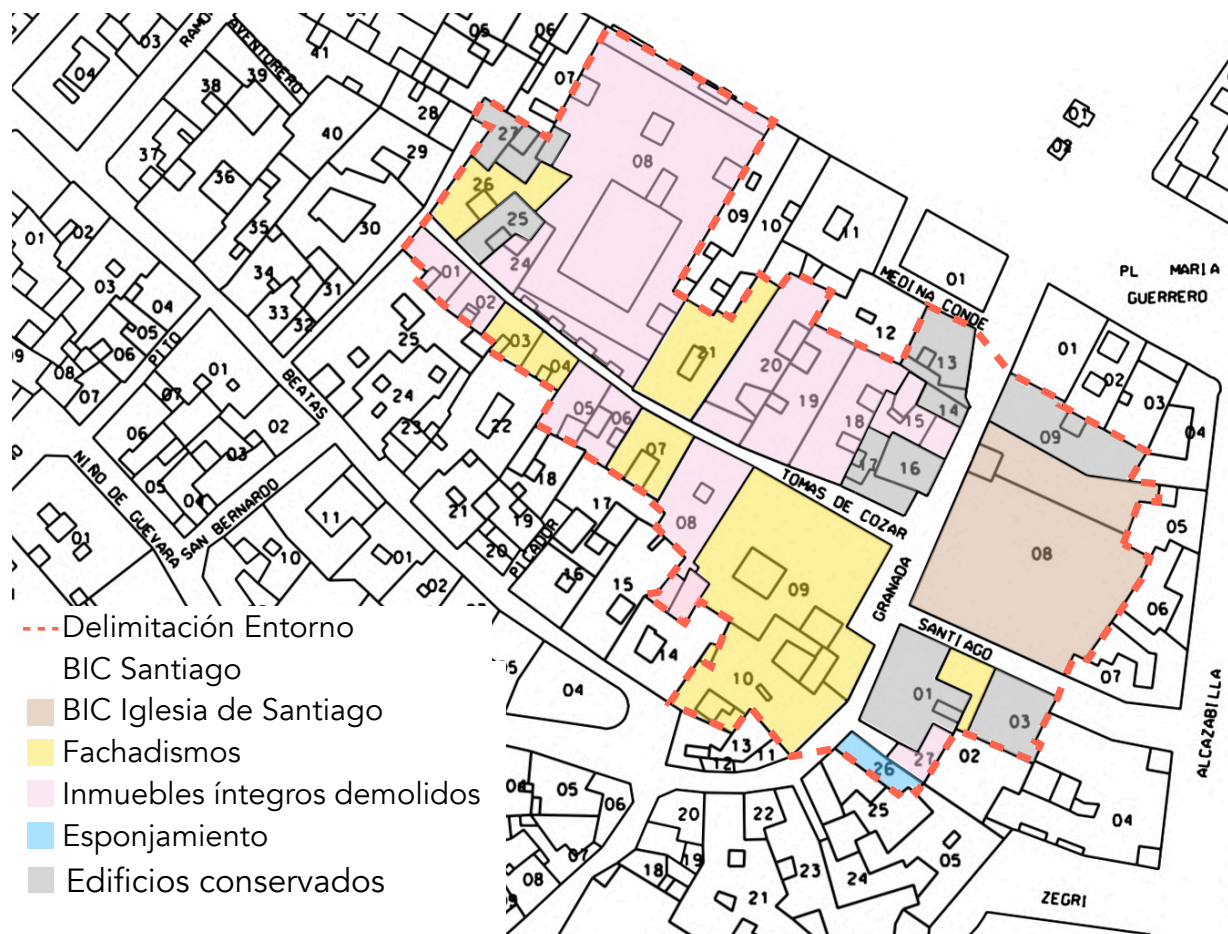


Fig. 130. Plano de la pérdida de patrimonio arquitectónico en el Entorno BIC Santiago, un área que debería haber tenido una mayor protección debido a su importancia ambiental y de conjunto.  
Gráfico del autor.



nados hasta la actualidad, creando una zona caracterizada por edificaciones ruinosas y solares vacíos en desuso, cuyo impacto generan un paisaje urbano críticamente afectado.

Tras cerca de una década de abandono, a finales de 2016 el fondo de inversiones alemán *Activium SG* compraría las parcelas del antiguo Palacio de la Sonora y del inmueble nº 57—59 de calle Carretería con la intención de retomar el proyecto del hotel a través de una inversión de 11 millones de euros. A través de esta nueva obra, diseñada por la empresa *International Hospitality Project* junto al arquitecto Manuel Bernar Solano, los actuales propietarios han concebido el nuevo alojamiento como un hotel boutique de cuatro estrellas, que contará con 69 habitaciones. Así, con este nuevo concepto hotelero se busca atraer al turista por medio de pequeñas residencias ubicadas en emplazamientos únicos, que permitan vivir una experiencia directa con lo autóctono y con la historia del destino. Este modelo puede resultar tremendamente perjudicial debido al interés que deposita en edificaciones patrimoniales, primando los valores del continente edilicio sobre las distribuciones internas. Tanto es así que este mismo 2019 se han iniciado los trámites para explotar como hotel boutique otro antiguo palacete malagueño situado en la plaza Mitjana, surgiendo varias alertas entre los defensores del patrimonio que temen por la integridad del inmueble —con Protección Integral— tras las obras de rehabilitación previstas.

En definitiva, estamos presenciando como cada vez más viviendas del parque habitacional del Centro Histórico son transformadas en estancias turísticas, ya sean viviendas individuales en bloques de vecinos ofrecidas como apartamentos turísti-



Fig. 131. Patio interior del palacete de plaza Mitjana, en peligro de poder ser objeto de fachadismo a pesar de la riqueza artística de sus interiores.

Fuente: Historia de Málaga.

cos<sup>22</sup> o edificaciones enteras reconvertidas en servicios hoteleros. Es a través de esta modificación del uso edificatorio del barrio del Centro que se produce una sobreexplotación de la zona, un proceso de turistificación que, frente al de gentrificación, ya no «trata de sustituir a la población original por otra de mayor poder adquisitivo [sino de] [...] vaciar la zona de residentes para relevarla por otra flotante, compuesta íntegramente por visitantes y turistas» (Gente Corriente, 2017).

De esta manera, el uso del fachadismo en este proceso de terciarización del centro demuestra cómo la manutención superficial del paisaje urbano histórico a través de la conservación única del plano de fachada no basta para impedir la pérdida de la función residencial, sino que más bien termina por fomentarlo. Toda esta falta de pluralidad funcional acaba por contribuir al vaciamiento de la población vecinal, que en la actualidad gira en torno a los

4.700 residentes<sup>23</sup>. Esta alteración de la estructura económica y social del lugar demuestra como el fachadismo también supone:

*«a physical and social problem that globally affects the city. Physically, it affects the buildings as well as the city layout, in terms of the relationship between public and private space. It also affects the uses of both the buildings and public spaces. But the most serious consequence is that when the uses changes, the users change, breaking the relationship between citizens, buildings and functions»* (BERNAL SANTAOLALLA, Begoña, 2001).

Sin embargo, esta zonificación terciaria que estamos comentando no es una producción baladí, sino que viene enraizada a planes estratégicos de desarrollo turístico concebidos desde las políticas culturales del Ayuntamiento de Málaga, que en la zona se remontan al proyecto de *Modificación de elementos del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro entre calles Zegri y San Agustín* (2001). Este planeamiento afectaría de manera considerable a las inmediaciones del palacio, puesto que modificaría la trama urbana de la antigua judería —límitrofe con calle Granada— para dar lugar a una serie de equipamientos y de esponjamientos, eliminando gran parte de las parcelas históricas. De todas las acciones emprendidas,



Fig. 132. Edificios históricos en las proximidades del Palacio de la Sonora y del Museo Picasso que han sido adaptados a equipamientos culturales, establecimientos turísticos o servicios hoteleros, afectando en menor o mayor medida a sus distribuciones internas.

Gráfico del autor.



sobresaldrían las obras de acondicionamiento para las dependencias del Museo Picasso, que conllevarían la demolición de 14 edificaciones históricas, así como la eliminación de una parcela para crear la plaza de la Higuera<sup>24</sup>.

Dentro de estas operaciones de reforma, también se esponjaría la superficie de la actual plaza de la Judería —situada frente al fachadismo que nos ocupa—, donde se ubicaría en 2008 la oficina turística *Centro de Recepción de Visitantes Ben Gabirol*<sup>25</sup>. Con la creación de este espacio público se buscaría conectar la calle Granada, y con ella el Museo Picasso, con el área monumental de la Alcazaba y el Teatro Romano, conformando un lugar de confluencia turística. Tanto es así que allí también se halla el que era uno de los bares con más solera de Málaga, la Bodega El Pimpi, uno de los puntos de interés recomendados en los circuitos turísticos, el cual aprovecharía las remodelaciones para expandir el negocio. Además, en la misma plaza se tiene pensado edificar el Centro Cultural Sefardí, un equipamiento museístico con el que se integrará la urbe a la Red de Juderías de España. Tal es la zonificación de la plaza que el único comercio que hay en ella es la tienda oficial del Málaga CF, que antiguamente era una librería infantil, un indicador más de la turistificación que sufre el área. Por último, a toda esta oferta cultural y turística se le anexionaron la creación de tres hoteles —todos planificados en torno a 2002 y 2005—, dos de ellos ejercicios de fachadismo: el propio Palacio de la Sonora y el nº 47 de calle Beatas.

Para finalizar este análisis del espacio público en relación con el fachadismo del Palacio del Marqués de la Sonora y los procesos de turistificación de la zona, una vez más resulta

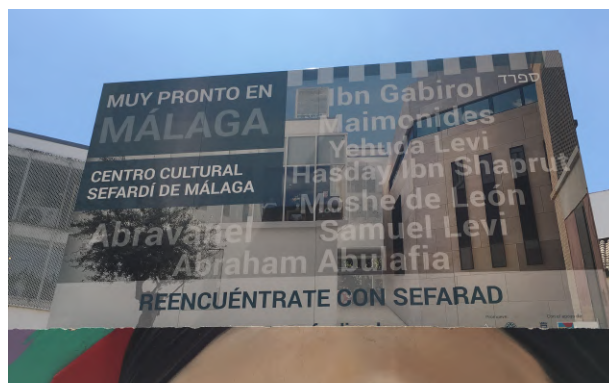


Fig. 133. Cartela informativa sobre el proyecto del Centro Cultural Sefardí de Málaga en la plaza de la Judería. Fotografía del autor.

pertinente ampliar la mirada para escudriñar el rol que ejerce la calle Granada en los flujos comerciales y turísticos. En esta calle, una de las arterias principales de la almendra del Centro Histórico<sup>26</sup>, podemos apreciar una *hiperespecialización* del espacio, primando un uso exclusivamente turístico y hostelero originado por una zonificación excluyente, que ha dado paso a una significativa ausencia de mixtificación de usos en el tejido urbano —recordemos que los *Principios de La Valeta* (2011) ya advertían de los riesgos de esta monofuncionalización—. A su vez, el reclamo turístico en el que queda convertido el paisaje de la calle se contagia del llamado *Efecto Las Vegas*: el espacio urbano turistificado es reducido a un mero signo que va «perdiendo detalles hasta hacer irreconocible su contenido original, que se reduce tan solo a su valor icónico. Los monumentos, los edificios emblemáticos o las calles más frecuentadas son reducidos a un signo, a un icono que reemplaza eficazmente a su referente» (BENACH ROVIRA, Núria, 2016).

Traído a colación de la ciudad norteamericana, ¿es actualmente calle Granada a Málaga lo que fue el Strip a Las Vegas en la década de los setenta y de los ochenta? Si bien el paisaje del Strip se caracterizaba, según la tesis de Scott Brown y Venturi, por una arquitectura *de espacios extensos y*

*grandes velocidades*, las características morfológicas de los centros históricos mediterráneos distarían de esta idea debido a la estrechez de las calles y al caminar sosegado estimulado por la peatonalización de las vías. Sin embargo, en este nuevo recorrido turístico que significa calle Granada —así como otras tantas en la ciudad—, el automóvil propio del Strip ha sido sustituido por *segways* y patinetes eléctricos, perpetuando una experiencia frenéticamente consumista alejada del esparcimiento ciudadano. Asimismo, en este nuevo Strip de los centros históricos, cargados de ambientación historicista, la calle entera deviene iconosfera, tornando las fachadas de los edificios, los establecimientos comerciales, los viandantes y lugareños, la cultura y los festejos en una saturación amalgamada de clichés asentados en el imaginario del visitante. Y con el fin de convertir el patrimonio en una mercancía rápida de consumo, instrumentalizándolo, la administración local cae en «*el fracaso colectivo de la imaginación [que] se puede extender a pueblos enteros a través de la recreación selectiva o del borramiento franco de la memoria histórica*». (ROSLER, Martha, 2013).

La ciudad de los museos que la administración local ha querido que sea Málaga, ha pasado a transformarse en un *Disney World* de espetos y pajaretes, de trajes de flamenca y cubismos picassianos. A través de la implementación de un modelo de ciudad neoliberal<sup>27</sup>, el espacio público de los centros históricos se mercantiliza, convirtiéndose en un circuito de amenidades y souvenirs. Dentro de este tutiplén de imágenes, encontramos esculturas que hacen la función de aparcamiento para bicicletas, graffitis de sevillanas y verdiales que ocultan solares de barrios históricos derruidos, vacas que promocionan franquicias *low cost*, plazas

y calles convertidas en terrazas, balcones de geranios coronando locales de *Noodles* o *Escape Rooms* supervisados bajo la atenta advocación de la Virgen del Rocío.

Pero, ¿qué papel juega el fachadismo dentro de estos circuitos turísticos? Si, como recogían en *Learning from Las Vegas*, «*todas las ciudades comunican mensajes [...] a las personas que se mueven por ellas*», los planificadores urbanos disponen del fachadismo a fin de transmitir la idea de la pervivencia de la fisionomía del pasado histórico del lugar, deshaciendo la ciudad en el intento. En este escenario, el fachadismo encarna una arquitectura de la comunicación —que tanto se asemejaría a los anuncios publicitarios de Las Vegas—, de signos que no significan lo que parecen; en definitiva, una práctica publicitaria tan *antiespacial* que la fachada deniega radicalmente su condición arquitectónica de continente, eliminando su contenido para devenir icono (VENTURI, Robert, SCOTT BROWN, Denise, IZENOUR, Steven, 1977).

El fachadismo, por tanto, se convierte en un instrumento de intervención del espacio público y del paisaje urbano motivado exclusivamente por la lógica de la superficie. Con ello, nos encontramos ante lo que Remesar define como «*l'antinòmia entre ciutat per viure y ciutat per a ser vista*», es decir, ante unas políticas que transforman la ciudad en un paisaje escenográfico para ser consumido visualmente en detrimento de un espacio público que permita la interacción social (REMESAR, Antoni, 2008).

DERECHA ANVERSO y REVERSO: Fig. 134. Compendio fotográfico de la incidencia de las afluencias turísticas en el recorrido de la calle Granada, así como su afectación al paisaje urbano y al espacio público de la vía.

Fotografías del autor.











---

<sup>1</sup> Una zona prácticamente eliminada hoy día, desde el año 2000 se ha ido dando un mayor número de demoliciones, en concordancia con la especulación urbanística de la burbuja inmobiliaria. Sin embargo, su pérdida más desoladora se daría el 31 de marzo del 2019 al derruirse *La Mundial*, un inmueble que sería erradicado para dar paso a un hotel de Rafael Moneo, a pesar de los años de defensa ciudadana en favor de su salvaguardia —llegó a estar incluido dentro de la *Lista roja del Patrimonio* de la asociación *Hispania Nostra*—.

<sup>2</sup> No podemos dejar de mencionar que la creación del túnel de la Alcazaba en 1999 también sirvió de pretexto para la trágica pérdida del barrio de La Coracha, uno de los mayores atentados perpetrados hacia el patrimonio local arquitectónico y urbanístico.

<sup>3</sup> El visor GIS del PEPRI establece una serie de etiquetas para los tipos de actuaciones de fachadismo: *demolición interior con mantenimiento de fachada*, *demolición interior con mantenimiento de fachada y primera crujía* o *demolición interior con mantenimiento de fachada y elevación de planta*.

<sup>4</sup> El uso de estas cartelas es una obligación en todas las obras por mandato de la Gerencia Municipal de Urbanismo Obras e Infraestructuras del Ayuntamiento de Málaga.

<sup>5</sup> La Carta de Washington recomendaba conservar la forma urbana definida por la trama y el parcelario (ICOMOS, Washington, 1987). De la misma manera, el PEPRI Centro se proponía en su primer objetivo recuperar y conservar la estructura urbana (Ordenanzas PEPRI, 2016).

<sup>6</sup> En cuanto al año de su construcción, los únicos datos orientativos no terminan de coincidir, ya que la cartografía electrónica de Catastro fecha el inmueble en 1900 y el PEPRI Centro lo registra como posterior a 1950.

<sup>7</sup> Edificio de estilo decimonónico malagueño construido en la segunda mitad del s. XIX que dispone de un grado de protección arquitectónica II.

<sup>8</sup> Esta estrategia guarda relación con el concepto italiano de *prospettiva*, que no sólo hace referencia a la relación entre volúmenes o entre llenos y vacíos, sino que «*at appropriate locations, the concept could refer to the homogeneity of revetments [...] and harmony of surfaces, often associated with greeneries and romantic glimpses*» (ZUCCONI, Guido, 2014).

<sup>9</sup> El esquema compositivo de los vanos del vestíbulo sigue el mismo patrón que el de la fachada: puertas con entablamentos sustentados por ménsulas y rematados por frontones, todos ellos enmarcados en este caso por columnas acanaladas adosadas al muro. En los paramentos y en la techumbre destaca el uso de yeserías policromadas, mientras que en la solería las composiciones combinan diferentes tonalidades de mármoles.

<sup>10</sup> La adjudicación, que en el ámbito andaluz se disputaba entre Málaga y Córdoba, terminó en manos de la ciudad de Donostia. Sin embargo, la administración sí conseguiría posicionarse en el mapa satisfactoriamente como *Capital Europea del Deporte 2020*.

<sup>11</sup> Tal fue el afán por situar la ciudad en el mapa a través de su oferta museística que la administración pública de Francisco de la Torre malgastó la friolera de 20 millones de euros en el proyecto nunca realizado del Museo de las Gemas, que iba a situarse en La Tabacalera, donde en la actualidad reside el Museo Ruso (*Málaga hoy*, 2012).

<sup>12</sup> Si hacemos memoria, el ámbito de protección citada debería haber imposibilitado legalmente la desaparición o sustitución según el PEPRI y el PGOU; es más, la actuación de intervención máxima permitida debería haber sido la rehabilitación y la restauración, pero en ningún caso la renovación parcial, en la que se incluye la conservación de fachada, ya que estas intervenciones sólo se conciben para los edificios de Grado II. Además, en el caso de la intervención de conservación de fachada, no se admitiría la demolición y reconstrucción, como se ha realizado en este caso, si no es por ruina inminente de la fachada, un riesgo que, ateniéndonos a las fichas levantadas, carece de fundamento.

<sup>13</sup> Según las fichas del PEPRI, la antigua distribución del conjunto de parcelas albergaba un total 30 viviendas, por lo que la promoción, al suprimir el parcelario histórico, ha conseguido crear seis apartamentos más. Por otro lado, en la ficha sobre la manzana que corresponde con el nº 2 de la calle Plaza del Teatro no aparece ninguna información sobre el número de viviendas, lo que nos imposibilita saber a ciencia cierta el número de apartamentos ganados.

<sup>14</sup> En la capital solo el Litoral Este supera estos valores. Si bien en el primer trimestre del 2018 las cifras eran inferiores al Centro, 3855 euros/m<sup>2</sup>, debido al agotamiento de este, en el primer trimestre del 2019 ya ha superado su cotización, alcanzando los 4.802 euros/m<sup>2</sup> (OMAU, 2019).

<sup>15</sup> A ello cabe añadir que la creación de una producción económica basada únicamente en el turismo, primando el sector de la hostelería, contribuye a la precariedad laboral, dificultando más si cabe la permanencia de residentes locales.

---

<sup>16</sup> A todas las cuantías mencionadas habría que añadirle la venta de los establecimientos comerciales, un espacio considerable que ocuparía todo el bajo de las dos manzanas, de los que no se ha podido obtener información.

<sup>17</sup> Tras las reformas realizadas, el bien patrimonial ha desaparecido tanto de la lista del Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz como del Catálogo de Edificios Protegidos del PEPRI Centro.

<sup>18</sup> A pesar de que en todos los edificios analizados ha sido posible encontrar los ficheros de los inmuebles en el Catálogo de Edificios Protegidos, en este caso la ficha está desaparecida, lo cual nos imposibilita saber el estado de conservación de los elementos estructurales y decorativos interiores.

<sup>19</sup> Frente a todo el expolio patrimonial al que se ha visto doblegado el Palacio de la Sonora, cabe mencionar que mediante las obras de fachadismo se han podido recuperar la riquísima composición de pinturas murales que se encontraban bajo la superficie pictórica.

<sup>20</sup> Solo las obras arquitectónicas que destacan por su singularidad y monumentalidad histórica y artística están adscritas al grado de Protección Integral, entre las que encontramos la Catedral Basílica de la Encarnación, la Alcazaba, el Palacio del Obispado, el Palacio de la Aduana, el Ayuntamiento o el Mercado de Atarazanas.

<sup>21</sup> En la actualidad los responsables públicos de la destrucción del Palacio de la Sonora han quedado impunes, tanto es así que tanto PP, PSOE y Ciudadanos votaron en contra recientemente a la constitución de una comisión de investigación para determinar los agentes implicados en la demolición ilegal del palacete (OZOMEK, Anton; citado por Gente Corriente, 2017).

<sup>22</sup> Fundamentalmente ofertados a través de plataformas como Airbnb, el supuesto concepto de economía colaborativa por el que se rigen acaba saturando los barrios debido a las problemáticas generadas por la falta de regulación que proteja a los residentes permanentes.

<sup>23</sup> Los datos demográficos, que alcanzaban los 12.000 habitantes a inicios de la democracia, han caído cerca de un 9% en los últimos 8 años (Gente Corriente, 2017).

<sup>24</sup> De hecho, entre los inmuebles remodelados nos encontramos con otro ejemplo de fachadismo en un edificio con Protección Integral, reconvertido en el auditorio del museo.

<sup>25</sup> Ibn Gabirol, nacido en la ciudad de Málaga en 1021, fue uno de los filósofos y poetas hispanojudíos más importantes del período andalusí y, probablemente, también uno de los poetas más importantes de la cultura hebrea medieval.

<sup>26</sup> Su importancia en la trama urbana radica tanto por su antigüedad, ya que era uno de los principales ejes viales de la medina medieval, como por su trazado, que conexiona la plaza de la Constitución con la plaza de la Merced. Además, es la vía más extensa de la almendra histórica —450 m de longitud—, frente a calle Larios —350 m—, la Alameda Principal —350 m— o calle Alcazabilla —250 m—. En las inmediaciones solamente es superada por calle Carretería —550 m—, cuya extensión se justifica al situarse extramuros adyacente al antiguo perímetro de murallas.

<sup>27</sup> Según Harvey, por el término neoliberalismo se define aquel «*proyecto político que pretende restablecer las condiciones de acumulación del capital y el incremento del poder de las élites económicas*» (MONREAL, Pilar, 2016).

# 5

## CONCLUSIONES.

El objetivo de analizar el fachadismo como un proceso expandido, basado en la instrumentalización del patrimonio arquitectónico local del barrio del Centro Histórico de Málaga, ha llevado a esta investigación al análisis pormenorizado de la problemática, a la par que se han examinado los diferentes factores que tienen relevancia en un territorio que destaca por una carga patrimonial de envergadura. Es por ello que, una vez finalizado su desarrollo, surgen una serie de conclusiones ligadas a los diferentes ámbitos abarcados.

En primer lugar, la economía turística en la localidad de Málaga, capital de la conurbación de la Costa del Sol, destaca por su largo recorrido, cuyos orígenes se encuentran tras la crisis del sector industrial a finales del siglo XIX. Es por ello que podríamos afirmar que Málaga ha ido pasando por una serie de adaptaciones transformadoras de la configuración del paisaje urbano motivadas por el reclamo turístico, ejecutadas por medio de las élites burguesas en un principio, y actualmente a través de las políticas del Ayuntamiento en torno a la imagen de ciudad. Un intento inicial vino dado por la creación en 1899 de la *Sociedad Propagandística del Clima y Embellecimiento de Málaga*, que — como hemos visto— promovió la conversión de ciertas áreas marítimas para posicionarse como ciudad balneario, intentando atraer los flujos de los viajes con fines terapéuticos realizados en la época, a la par que abogaron por la higienización y el embellecimiento de Málaga. Por otro lado, ya a

partir de mediados de la década de los 50 —y de una manera más desarrollada en los 60 y en los 70—, la ciudad experimentaría nuevos cambios con el turismo de *sol y playa*, comenzándose a aplicar tintes del lenguaje internacional arquitectónico a las nuevas edificaciones. Estas aportaciones al paisaje de la ciudad llegarían a definir un estilo muy marcado, el llamado *Estilo del Relax*, a través del cual se llevarían a cabo imbricaciones muy positivas entre las premisas del Movimiento Moderno y el carácter mediterráneamente andaluz del territorio. Sin embargo, en la actualidad, con la implementación de una supuesta *ciudad de los museos* que busca posicionarse como un destino atractivo para el turismo cultural, se está produciendo un nuevo modelo transformador del paisaje urbano: la tematización y la museificación del Centro Histórico. Es en esta nueva etapa donde, con el objetivo de lograr una ambientación histórica, pero sin los gastos que conllevaría una pacífica rehabilitación de la fábrica edilicia histórica, se ha utilizado sistemáticamente el fachadismo de los inmuebles patrimoniales, con las consecuencias que ello acarrea. En definitiva, con este hilo podemos dilucidar cómo se han realizado diferentes estrategias de instrumentalización a partir del clima de la ciudad en un inicio, posteriormente de sus costas y en último lugar de su patrimonio arquitectónico.

Por otro lado, se han documentado los procesos de gentrificación y turistificación que está sufriendo el Centro, los cuales han conllevado el



Fig. 135. Barbería en c/ Comedias.  
Fuente: Fotografía del autor.



Fig. 136. Restaurante de comida japonesa en c/ Nosquera.  
Fuente: Fotografía del autor.



Fig. 137. Tienda de mangas en c/ Nosquera.  
Fuente: Fotografía del autor.



Fig. 138. Bar irlandés en c/ Comedias.  
Fuente: Fotografía del autor.

desplazamiento de gran parte de los residentes tradicionales al no poder permitirse la permanencia en el barrio debido al incremento de los precios de la vivienda y los alquileres. Pero, de modo simultáneo a esta expulsión, también han ido desapareciendo los comercios tradicionales necesarios para el desarrollo de la vida en el barrio — ferreterías, mercerías, fruterías, etc.—. En su lugar, se han establecido diferentes tiendas, bares y restaurantes que podrían servir de indicadores de una posible gentrificación cultural, es decir, de la implementación de unos nuevos hábitos y deseos importados neoliberales, ya que los usuarios de estos locales no son meramente turistas. Así encontramos desde tiendas de cómics y *merchandising*, barberías hipsters con manidos postes de barbero, hasta restaurantes japoneses de ramen o de pokes hawaianos e *Irish pubs*. Los efectos de estos locales, además, no solo recrudescen la vida de barrio, sino que también empobrecen considerablemente la calidad del paisaje urbano histórico del



Fig. 139. Otro bar irlandés en c/ Convalecientes.  
Fuente: Fotografía del autor.



Centro por el uso de un tratamiento de fachadas que lejos queda de identificarse con el lugar.

Asimismo, uno de los temas más importantes tratados en esta investigación ha sido el de la cuestión patrimonial de los inmuebles que sufren el fachadismo. Durante la investigación hemos podido observar la nula operatividad del aparato reglamentario local en relación con la salvaguardia de las edificaciones históricas. Esta falta de utilidad pragmática del PEPRI Centro seguramente se deba al conflicto de intereses que ya reside en la misma naturaleza del plan, que, al combinar un Plan Especial de Protección con un Plan Especial de Reforma Interior, permite un ámbito de acciones en muchas ocasiones contradictorio.

Con el vaciado de los inmuebles patrimoniales por medio del fachadismo nos encontramos ante la paradoja de un Centro Histórico en el que las intervenciones de rehabilitación de la fábrica arquitectónica histórica niegan la instancia histórica de los inmuebles. Con ello, se termina generando un paisaje urbano que impide el reconocimiento

exterior de las nuevas obras realizadas —ya que la mayoría de los fachadismos encontrados en el área están adscritos al primer y segundo tipo—. De esta manera, triunfa la primacía de la apariencia, destruyendo los valores identitarios y antropológicos del patrimonio en favor del beneficio icónico y mercantil. A todo ello se le ha de sumar un proceso de homogeneización de los interiores, ya que se generan unos contenidos arquitectónicos industrializados en serie que devalúan la riqueza estética y artística de los inmuebles y que pecan de lo que podríamos denominar *designfriendly* —como vimos en el folleto del Plaza del Teatro—. De hecho, esta homogeneización se expande, inclusive, a la fachada, ya que se alteran los elementos decorativos originales, sustituyéndolos en la mayoría de los casos por artículos prefabricados —recordemos los cierros del nº 52 y 50 de c/ Carretería—.

Por tanto, tampoco se podría afirmar que el fachadismo suponga una garantía de la preser-



Fig. 140. Inmueble nº 22 del Pasaje Marqués de Villafiel, en 2009, cuando se mantenía el bajo y la primera planta de la fachada con idea de realizar un fachadismo.  
Fuente: Google Maps.



Fig. 141. El mismo inmueble en la actualidad, tras ser completamente derruido.  
Fuente: Fotografía del autor.

vacación de la fachada histórica, ya que se han identificado inmuebles convertidos en solares tras años de abandono del mantenimiento de la fachada —como el nº 22 del Pasaje Marqués de Villafiel—, conllevando finalmente la destrucción íntegra del edificio. Estas pérdidas provocadas a raíz del fachadismo perjudican notablemente al Centro en su condición de Conjunto Histórico, ya que la naturaleza patrimonial de este radica en el conjunto de inmuebles que certifican el devenir histórico y artístico del área. Así, las intervenciones de fachadismo realizadas, que han llegado a afectar al 9,19% de la fábrica edilicia histórica, atentan contra ese valor de conjunto. Si bien es cierto que existe la necesidad de adaptar la fábrica urbana de los centros históricos a la vida contemporánea, las intervenciones que se realicen siempre han de partir desde el respeto al lugar, a su contexto y a los estilos de vida que en él se desarrollan.

En cuanto a los aspectos sociales, el vaciado de las edificaciones patrimoniales del barrio del Centro ha devenido a su vez en un vaciado social e identitario del área urbana histórica, cuyo resultado es la zonificación terciaria del territorio que excluye cualquier otro uso que no sea turístico o comercial. De esta manera, el fachadismo se convierte en una herramienta principal de los procesos de terciarización del espacio habitado y, por ende, del espacio público de los centros históricos. El barrio del Centro zonificado se convierte así en una nueva fábrica industrial, desprendida de lo simbólico local y de lo colectivo para dar paso a la tanatopraxia kitsch, al icono embalsamado que facilita un digestivo consumo turístico. Lo importante de la similitud con la fábrica también radica en la condición del lugar como facilitador de empleo y oportunidades, ya que el centro turístico ensimis-

mado abandona su condición urbana y da paso a toda una estructura vivencial y laboral que fagocita a sus residentes locales y los obliga a la servidumbre terciaria y precaria.

En definitiva, hemos constatado cómo el fachadismo afecta al espacio público, produciendo alteraciones significativas tanto en el envoltorio construido que lo contiene —el plano de fachadas— como en los usuarios que conviven en él. Dentro del derecho a la ciudad, también existe el derecho a la memoria, por lo que la administración pública debería garantizar un espacio público cuyo entorno histórico e identitario refleje y se identifique con la idiosincrasia local y con la evolución de los antepasados que cohabitaron el mismo espacio. En este aspecto, la correcta rehabilitación y preservación de la fábrica edilicia heredada se convierte en un indicador de las buenas prácticas en las políticas de hacer ciudad.

Si queremos asegurarnos un espacio público democrático y para todos, se vuelve transcendental una mínima regulación de los usos del espacio privado, ya que según las condiciones de este, el espacio público albergará una mayor o menor diversidad de usuarios. En el caso del centro, el mantenimiento de los residentes tradicionales, así como de nuevos residentes que se establezcan a largo plazo en el área, resulta crucial para la generación de usos desvinculados del meramente turístico, devolviendo la vida de barrio indispensable para un espacio público de calidad. Estos mecanismos de resistencia servirían para contrarrestar las estrategias de mercado que buscan la zonificación del área y la privatización del espacio público, en el que, como hemos venido detallando,

la instrumentalización del patrimonio arquitectónico por parte del fachadismo juega un rol central.

Finalmente, se dejan abiertas futuras líneas de investigación sobre el tema del fachadismo en la ciudad de Málaga, ya que la presente investigación sólo se ha centrado en su implicación en el área de la almendra histórica del Centro. Sería oportuno, por tanto, ver de qué manera y en qué grado se ha hecho uso del fachadismo en el resto de barrios históricos de Málaga, así como analizar las transformaciones sociofísicas derivadas de su utilización. Debido al descubrimiento fortuito de algunos edificios intervenidos por fachadismo actualmente en los arrabales históricos, se tiene la hipótesis de que también en ellos se habrá hecho un uso expandido del fachadismo.



Fig. 142. Nº 45 de c/ Ancha del Carmen, del arrabal histórico del Perchel, actualmente vaciado de su interior arquitectónico. Fuente: Fotografía del autor.





# 6

## BIBLIOGRAFÍA.

AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA (s.f.). *Catálogo de Edificios Protegidos del PEPRI Centro*. Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura. Recuperado de: <http://urbanismo.malaga.eu/es/plan-general-de-ordenacion/pepri-centro/catalogo-de-edificios-protegidos-del-pepri-centro/#.XJEeVC3vXow>

AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA (2014). *Documento de Avance de la Revisión del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico de Málaga*. Málaga: Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras.

AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA (2015). *Estrategia Urbana Integrada Sostenible Perchel-Lagunillas*. Málaga: Observatorio de Medio Ambiente Urbano.

AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA (s.f.). *Fondo fotográfico*. Málaga: Archivo Municipal. Recuperado de: <http://archivocatalogo.malaga.eu/aytomalaga>

AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA (2019). *GIS (Visor PEPRI Centro)*. Málaga: Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras. Recuperado de: [http://urbanismo.malaga.eu/es/plan-general-de-ordenacion/pepri-centro/gis-visor-cartografico/#.XNWO\\_S8rw1I](http://urbanismo.malaga.eu/es/plan-general-de-ordenacion/pepri-centro/gis-visor-cartografico/#.XNWO_S8rw1I).

AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA (2001). *Modificación de Elementos del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro entre calles Zegri y San Agustín*. Málaga: Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras.

AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA (2011). *Modificación Puntual de Elementos del PEPRI Centro*. Málaga: Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras.

AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA (2016). *Ordenanzas PEPRI Centro*. Málaga: Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras.

AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA (1998). «Ordenanzas PEPRI Centro». *Texto Refundido del Plan General Municipal de Ordenación de Málaga*. Málaga: Gerencia municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras.

AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA (1983). «Título IV. Normativa General de Urbanización». *Plan General de Ordenación Urbana*. Málaga.

- AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA (2011). «Título XII. Normas Generales de Edificación». *Plan General de Ordenación Urbana*. Málaga: Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras.
- AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA (2005). *Viva la calle. Las actuaciones de recuperación integral del centro histórico de Málaga desde 1994 a 2005*. Málaga: Servicio de Programas.
- BARRIONUEVO SERRANO, M<sup>a</sup> Rosario (2003). «Las obras públicas en Málaga durante la segunda mitad del siglo XVI (1556-1564)». *Isla de Arriarán*, XXII, pp. 57-76.
- BAUDRILLARD, Jean (1978). *Cultura y Simulacro*. Barcelona: Kairós, 2016.
- BENACH ROVIRA, Núria (2016). «¿Ciudades en el mapa o en la guía turística? Venta de la ciudad y sentido del lugar». *Revista CIDOB d'Afers Internacionals*, n. 113, pp. 89-105.
- BOHIGAS, Oriol (1986). *Reconstrucción de Barcelona*. Madrid: MOPU Arquitectura.
- BORJA, Jordi (2003). *La ciudad conquistada*. Madrid: Alianza Editorial, S. A.
- BRANDI, Cesare (1977). *Teoría de la restauración*. Madrid: Ed. Alianza Forma, 1988.
- BROWN UNIVERSITY LIBRARY CENTER (s.f.). *Demolition of butte des moulins for Avenue de l'Opera: Photo, view of workers*. Recuperado de: <https://library.brown.edu/cds/catalog/catalog.php?verb=render&colid=6&id=1084983507702750>
- CALDERÓN ROCA, Belén (2007). «La gestión de la ciudad histórica en la Roma fascista 1: La instrucción sobre restauro urbano a través de la obra de Gustavo Giovannoni». *Boletín de Arte* nº 28. pp. 253-277. Universidad de Málaga: Departamento de Historia del Arte.
- CALERO SECALL, María Isabel; MARTÍNEZ ENAMORADO, Virgilio (1995). *Málaga, ciudad del Al-Andalus*. Universidad de Málaga: Editorial Ágora.
- CAMACHO, Rosario (1996). «Málaga pintada. La arquitectura barroca como soporte de una nueva imagen». *Atrio. Revista de Historia del Arte*, nº 8-9, pp. 19-36. Universidad de Málaga: Departamento de Historia del Arte.
- CASADEVALL SERRA, Joan (1999). *Estudio del color del Centro Histórico de Málaga*. Málaga: Ayuntamiento de Málaga.
- CASTRO FERNÁNDEZ, Belén María (2007). *Francisco Pons-Sorolla y Arnau, arquitecto-restaurador*. Santiago de Compostela: Universidade. Servizo de Publicacións e Intercambio Científico.

CASTRO FERNÁNDEZ, Fernando (25 de marzo de 2015). «Otro Mc-museo para idiotas». *Aforo libre*. Recuperado de: <http://www.aforolibre.com/opinion-actualidad/opinion/otro-mc-museo-para-idiotas-1572>

CIAM — II Congreso Internacional de Arquitectos y Técnicos de Monumentos Históricos (1964). *Carta Internacional de Venecia sobre la Conservación y la Restauración de Monumentos y Sitios*. Adoptada por ICOMOS. Venecia.

CÓCOLA GANT, Agustín (2014). *El Barrio Gótico de Barcelona. Planificación del Pasado e Imagen de Marca*. Barcelona: Ediciones Madroño.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA (s.f.). *Premios Málaga 2009*. Recuperado de: <http://coamalaga.es/colegio/premios-malaga-2009/>

COMISIÓN EUROPEA (2010). *Designation of a European Capital of Culture for 2016 in Spain*. Europa Creativa, Madrid, 27, 28 y 30 de noviembre de 2010.

COMISIÓN INTERNACIONAL DE CIUDADES Y POBLACIONES HISTÓRICAS (CIVVIH) (2011). *Principios de La Velea para la salvaguardia y gestión de las poblaciones y áreas urbanas históricas*. La Velea.

COMITÉ DE MONUMENTOS Y SITIOS DEL CONSEJO DE EUROPA (1975). *Carta del Patrimonio Arquitectónico*.

CONFERENCIA INTERNACIONAL DE ATENAS (1931). *Carta de Atenas para la Restauración de Monumentos Históricos*. Adoptada por el ICOMOS. Atenas.

COLETTA, Tiziana (2005). *La conservazione dei centri storici minori abbandonati. Il caso della Campania*. Dipartimento di Storia dell'Architettura e Restauro. Napoli: Università degli Studi di Napoli Federico II.

EL HADDAD, Marie (2017). *Barcelona: Small-Scale Public Spaces*. Universidad de Barcelona: Programa de Doctorado de Espacio Público y Regeneración Urbana.

DECRETO 205/2006, de 21 de noviembre, por el que se declara Bien de Interés Cultural, con la categoría de Monumento, la Iglesia de Santiago. *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*, 249, de 28 de diciembre de 2006, 89 a 93. Recuperado de: <https://www.juntadeandalucia.es/boja/2006/249/boletin.249.pdf>

DECRETO 88/2012, de 17 de abril, por el que se inscribe en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz el sector delimitado de la ciudad de Málaga como Bien de Interés Cultural, con la tipología de Conjunto Histórico. *Boletín Oficial de la Junta de Andalucía*, 83, de 30 de abril de 2012, 42 a 57. Recuperado de: <https://www.juntadeandalucia.es/boja/2012/83/d7.pdf>

- DÍAZ CABIALE, Lorenzo María; DE ANDRÉS DÍAZ, José (2018). «Influencia de las cuatro iglesias fundacionales en la trama urbana de Málaga». *Arte y Ciudad. Revista de Investigación*, nº 13, pp. 117-142. Universidad Complutense de Madrid.
- FERRARY, Miguel (24 de enero de 2016). «El Centro ha perdido uno de cada cuatro edificios históricos en quince años». *La Opinión de Málaga*.
- GAMBOA FERNÁNDEZ, M<sup>a</sup> Dolores (2012). *Arquitectura y Urbanismo de Málaga en el primer tercio del siglo XX*. Universidad de Málaga.
- GARCÍA GÓMEZ, Francisco (2012). «La herencia decimonónica: el eclecticismo de principios del siglo XX». MÉNDEZ BAIGES, Maite (ed.). *Arquitectura, ciudad y territorio en Málaga (1900–2011)*. pp. 17-44. Málaga: Ed. Geometría.
- GARCÍA VILLANOVA, Julio; SERÓN DE LA TORRE, Alberto (2005). «Evolución histórica de la trama viaria del centro». *Viva la Calle. Las actuaciones de revitalización del centro histórico de Málaga desde 1994 a 2005*. Ayuntamiento de Málaga: Servicio de Programas.
- GASCÓN, Javier (s.f.). «No industria cultural». *Málaga 2026*. Recuperado de: <http://malaga2026.net>
- GENTE CORRIENTE (10 de abril de 2017). *La gentrificación y sus efectos en Málaga*. Recuperado de: <https://gentecorriente.net/hemeroteca/>
- GOBIERNO DE ESPAÑA (s.f.). «Cartografía de catastro». *Sede electrónica del catastro*. Dirección General del Catastro. Recuperado de: <https://www.sedecatastro.gob.es>
- GOBIERNO DE ESPAÑA (1978). *Constitución Española*. Congreso de los Diputados y del Senado.
- GRUPO INSUR (s.f.). *Edificios Plaza del Teatro. Duplex y apartamentos con historia* [Folleto]. Recuperado de: [http://grupoinsur.com/wp-content/uploads/2019/03/AF\\_Dossier-ES\\_IN-\\_7\\_BAJA-pliegos.pdf](http://grupoinsur.com/wp-content/uploads/2019/03/AF_Dossier-ES_IN-_7_BAJA-pliegos.pdf)
- HENRY, T.J (2013). «Facadism as an approach to redevelopment and conservation of world heritage». *Cultural Heritage and Sustainability, Vol. 5*. Eindhoven: Technische Universiteit Eindhoven.
- HISTORIA DE MÁLAGA (21 de mayo de 2019). *#AlertaPatrimonial: El palacio de Mijtana, el proyecto plantearía modificar todos los interiores del edificio, a pesar de contar con protección integral. ¿Estáramos ante un nuevo escándalo como el Palacio de la Sonora o #LaMuncial? #Málaga* [Tuit]. Recuperado de: [https://twitter.com/Historia\\_Malaga/status/1130878165868589057](https://twitter.com/Historia_Malaga/status/1130878165868589057)



ICOMOS (1987). *Carta Internacional para la conservación de ciudades históricas y áreas urbanas históricas (Carta de Washington)*. Washington D.C.

ICOMOS (1999). *Carta Internacional sobre turismo cultural*. México.

ICOMOS (2003). *Principios para el análisis, conservación y restauración de las estructuras del patrimonio arquitectónico*. Zimbabwe.

JUNTA DE ANDALUCÍA (s.f.). *Catálogo Digital de Cartografía Histórica*. Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Recuperado de: <http://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/cartoteca>

«La demolición de su barrio: la Judería» (24 de noviembre de 2013). *La Opinión de Málaga*. Recuperado de: <https://www.laopiniondemalaga.es/cultura-espectaculos/2013/11/24/demolicion-barrio-juderia/634142.html>

LEY 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía. *Boletín oficial de la Junta de Andalucía*, 248, de 19 de diciembre de 2007. Disponible: <https://www.boe.es/buscar/pdf/2008/BOE-A-2008-2494-consolidado.pdf>

LEY 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. *Boletín Oficial del Estado*, 155, de 29 de junio de 1985, 20342 a 20352. Disponible: <https://www.boe.es/eli/es/l/1985/06/25/16/dof/spa/pdf>

LÓPEZ PALOMEQUE, Francesc (2015). «Barcelona, de ciudad con turismo a ciudad turística. Notas sobre un proceso complejo e inacabado». *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, vol. 61/3, pp. 483-506. Universitat de Barcelona.

LOST HERITAGE (25 de abril de 2016). *Façadism: Preservation or Destruction?* Recuperado de: <https://lostheritagesite.wordpress.com/2016/04/25/facadism-preservation-or-destruction/>

LOYER, François, SCHMUCKLE-MOLLARD, Christiane (2001). International Conference. *Façadism and urban identity*. Paris, 28-29-30 January, 1999. París: Ed. du Patrimoine.

*Málaga REC* (s.f.). Recuperado de: <https://malagarec.wordpress.com/acerca-de/>

MARTÍNEZ, Emilio (2001). «Centros históricos en perspectiva. Observaciones sociológicas al análisis y la planificación territorial». *Revista Catalana de Sociologia*, 14, pp. 87-103. Universitat d'Alacant.

MÉNDEZ BAIGES, Maite; MARÍN COTS, Pedro; PÉREZ DE LA FUENTE, Iñaki (2010). *El Relax Expandido. La economía turística en Málaga y la Costa del Sol*. Málaga: Observatorio de Medio Ambiente Urbano.

- MONREAL, Pilar (2016). «Ciudades neoliberales: ¿el fin del espacio público? Una visión desde la Antropología urbana». *Quaderns-e*, 21 (1), pp. 98-112. Institut Català d'Antropologia.
- MONTANER, Josep Maria (1992). «El model Barcelona». *Temes de disseny*, Núm. 7, pp. 170-174.
- MUXÍ, Zaida (2009). *La arquitectura de la ciudad global*. Argentina: Ed. Nobuko.
- OBSERVATORIO DE MEDIO AMBIENTE URBANO (OMAU) (25 de marzo de 2019). *Mercado Inmobiliario Primer Trimestre 2019*. Málaga.
- OLANO, César (1975). «El desarrollo urbanístico de la ciudad de Málaga». *Revista Jábega*, nº10, pp. 15-20. Málaga: Ediciones de la Diputación de Málaga.
- ORGANIZACIÓN DE LOS ESTADOS AMERICANOS (OEA) (1967). *Normas de Quito*. Adoptada por ICOMOS.
- OZOMEK, Anton (s.f.). *Edificios: Paisaje Urbano Patrimonio BIC Centro Histórico de Málaga*. Recuperado de: <http://bodrios-arquitectonicos-centro-malaga.blogspot.com>
- PAREJA, Montserrat, SIMÓ, Montse (2014). «Dinámicas en el entorno construido: renovación, gentrificación y turismo. El caso de la Barceloneta». *ACE: Architecture, City and Environment*, 9 (26), pp. 201—222. Universitat Politècnica de Catalunya.
- PIÉ, Ricard y ROSA, Carlos J (2014). «La cuestión del paisaje en la reinención de los destinos turísticos maduros. Málaga y la Costa del Sol». *ACE: Arquitectura, Ciudad y Entorno*, Año VIII, nº25. pp. 303-326. Universitat Politècnica de Catalunya.
- «Plaza del Teatro 1, Málaga» (24 de septiembre de 2013). *Wikimedia Commons*. Recuperado de: [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Plaza\\_del\\_Teatro\\_1,\\_Málaga.JPG?uselang=es#filelinks](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Plaza_del_Teatro_1,_Málaga.JPG?uselang=es#filelinks)
- RAMÍREZ, Juan Antonio (1987). *El Estilo del Relax. N-340. Málaga, h. 1953-1965*. Servicio de Publicaciones del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.
- REAL ACADEMIA DE BELLAS ARTES DE SAN FERNANDO (2012). *Crónica 2012*. Madrid: Secretaría General de la Real Academia de BB. AA. de San Fernando.
- REMESAR, Antoni (2017). *Decoro popular y Espacio Público*. Universitat de Barcelona: CR Polis.
- REMESAR, Antoni (2008). «Només edificis o també entorns». *Quaderns d'Acció Social i Ciutadania*, n. 3. pp. 67-70. Generalitat de Catalunya: Departament d'Acció Social i Ciutadania.

- REMESAR, Antoni (2011). «O carácter simbólico da rua, identidade e apropriação». BRANDAO, Pedro. *A rua é nossa... de todos nós!* Lisboa: MUDE-Instituto Superior Técnico.
- RIBOLDAZZI, Renzo (2012). «Historical heritage, landscape and modernity: aspects of the Italian contribution to the IFHTP congresses between the two wars». *Planning Perspectives*, 28:3, pp. 399-419.
- RICART, Núria; REMESAR, Antoni (2013). «Reflexiones sobre el Espacio Público». *On the W@terfront*, n. 25. pp. 5-35. Universitat de Barcelona: CR POLIS.
- RÍOS DÍAZ, Marién (2017). *¿Hacer ciudad? Barcelona, la construcción del paisaje, 1929—1973*. Universitat de Barcelona.
- ROSLER, Martha (2013). *Clase cultural. Arte y gentrificación*. Buenos Aires: Caja Negra Editora, 2017.
- ROSSI, Aldo (1978). *La arquitectura de la ciudad*. Barcelona: Editorial GG, 2017.
- ROYO NARANJO, Lourdes (2013). *Turismo, desarrollo, arquitectura. La aventura de la modernidad*. Sevilla: Colección Kora, nº25.
- RUBIO FLORIDO, Ana (2005). *Del planeamiento clásico al planeamiento estratégico: el núcleo histórico de la ciudad de Málaga*. Alicante: Biblioteca Virtual Miguel de Cervantes.
- SÁNCHEZ, Sebastián (20 de enero del 2012). «El futuro incierto del Museo de las Gemas». *Málaga hoy*. Recuperado de: [https://www.malagahoy.es/malaga/incierto-futuro-Museo-Gemas\\_0\\_553444986.html](https://www.malagahoy.es/malaga/incierto-futuro-Museo-Gemas_0_553444986.html)
- SÁNCHEZ, Sebastián (14 de noviembre de 2018). «H&M amplía su estancia en Félix Sáenz a la espera de trasladarse al Centro Larios». *Málaga hoy*. Recuperado de: [https://www.malagahoy.es/malaga/Felix-Saenz-Centro-Larios-HYM-Patrizia\\_0\\_1300070454.html](https://www.malagahoy.es/malaga/Felix-Saenz-Centro-Larios-HYM-Patrizia_0_1300070454.html)
- SPIZUOCO, Giovanni (2018). «Patrick Geddes e Gustavo Giovannoni: conservative surgery e 'diradamento edilizio' per la tutela della città storica». *Eikonocity, anno III, n. 2*, pp. 81-97. Università degli Studi di Napoli Federico II, 2018.
- TEATRO ECHEGARAY (s.f.). *Historia*. Recuperado de: <https://www.teatroechegaray.com/es/seccion/historia-teatro-echegaray/>

- TROITIÑO VINUESA, Miguel Ángel (1992). «Centro histórico, intervención urbanística y análisis urbano». *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, nº 11, pp. 25-48. Madrid: Ed. Complutense,.
- UNESCO (2005). *Memorándum de Viena sobre el Patrimonio Mundial y la Arquitectura Contemporánea. Gestión del Paisaje Histórico Urbano*. Viena.
- UNESCO, ICOMOS, ICCROM (1994). *Documento de Nara sobre Autenticidad*. Nara.
- UNESCO-PNUD (1977). *Coloquio de Quito sobre la preservación de los centros históricos ante el crecimiento de las ciudades contemporáneas*. Quito.
- «Un juzgado falla que la demolición del Palacio de la Sonora “fue provocada”». (9 de octubre de 2016). *La opinión de Málaga*. Recuperado de: <https://www.laopiniondemalaga.es/malaga/2016/10/09/juzgado-falla-demolicion-palacio-sonora/881578.html>
- VENTURI, Robert (1966). *Complejidad y contradicción en la arquitectura*. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, 2018.
- VENTURI, Robert; SCOTT BROWN, Denise; IZENOUR, Steven (1972). *Aprendiendo de Las Vegas*. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, 2013.
- ZAYAS FERNÁNDEZ, Belén; MÉRIDA RODRÍGUEZ, Matías (2004). «Los hitos paisajísticos en la evolución de la estructura urbana de la ciudad de Málaga». *Baetica. Estudios de Arte, Geografía e Historia*, 26. Universidad de Málaga: Facultad de Filosofía y Letras, Universidad de Málaga.
- ZEVI, Bruno (1948). *Saber ver la arquitectura*. Barcelona: Ed. Apóstrofe, 1998.
- ZUCCONI, Guido (2014). «Gustavo Giovannoni: a Theory and Practice of Urban Conservation». *Change Over Time. Vol. 4 (I)*, pp. 76-91.





## ÍNDICES.

### Índice analítico.

#### A

Almendra 19, 22, 60, 83, 95, 100, 105.

Administración 11, 12, 15, 18, 30, 47, 59, 67, 80, 81, 90, 96, 99, 104.

Ambiente 39, 43, 44, 46, 54, 57, 58, 65, 74.

Ambiental 40, 43, 48, 50, 53, 55, 56, 67, 69, 70, 71, 92.

Arquitectura 32, 33, 34, 39, 41, 43, 58, 74, 76, 79, 80, 88, 95, 96.

Arquitectónico 11, 12, 13, 14, 16, 26, 29, 30, 31, 32, 35, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 44, 46, 47, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 58, 60, 64, 65, 66, 67, 69, 70, 72, 74, 75, 79, 80, 82, 89, 90, 92, 96, 99, 100, 101, 105.

#### B

Barrio 11, 13, 17, 18, 19, 22, 24, 26, 27, 30, 36, 38, 53, 54, 59, 74, 81, 84, 86, 91, 93, 99, 100, 101, 102, 104, 105.

Barroco 26, 31, 32, 33, 35, 36, 43, 65, 66, 67, 77, 81, 88, 89, 92.

#### C

Casco antiguo 12, 21, 22, 23, 30, 36, 47, 48, 50, 53.

Carta 14, 15, 31, 35, 47, 50, 51, 58, 66, 73, 99.

Centro Histórico 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 25, 28, 30, 31, 35, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 53, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 67, 70, 73, 76, 78, 83, 84, 86, 90, 93, 95, 96, 101, 103, 104.

Conservación 11, 12, 13, 14, 19, 36, 44, 45, 46, 47, 49, 50, 51, 52, 53, 55, 57, 58, 74, 78, 80, 83, 84, 85, 88, 89, 90, 93, 99, 100.

Contenido, 12, 16, 39, 41, 42, 43, 44, 45, 59, 70, 72, 80, 95, 96, 103.

Continente 12, 16, 39, 41, 42, 43, 44, 45, 66, 72, 73, 93, 96.

#### D

Decimonónico 33, 70, 72, 74, 75, 79, 82, 99.

Demolición 16, 30, 38, 41, 42, 49, 50, 56, 58, 59, 60, 63, 64, 75, 77, 79, 82, 85, 88, 89, 90, 91, 95, 99, 100.

Destrucción 11, 18, 42, 43, 46, 47, 49, 59, 63, 74, 89, 91, 100, 104.

Distribución 23, 32, 33, 37, 42, 44, 53, 73, 76, 77, 78, 83, 84, 85, 93, 94, 99.

## **E**

Espacio Público 11, 12, 15, 17, 18, 23, 26, 27, 28, 30, 36, 40, 43, 46, 47, 49, 52, 60, 61, 63, 64, 70, 74, 92, 95, 96, 104.

Especulación 38, 47, 51, 56, 57, 78, 86, 90, 99.

Esponjamiento 16, 30, 49, 60, 62, 63, 64, 92, 94.

## **F**

Fábrica edilicia 11, 13, 15, 16, 19, 36, 47, 48, 53, 61, 62, 80, 101.

Fachadismo 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 44, 46, 47, 50, 51, 54, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 78, 79, 80, 82, 83, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 99, 100, 101, 103, 104, 105.

Fachada 11, 12, 15, 16, 25, 26, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 52, 56, 57, 61, 63, 65, 66, 67, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 93, 96, 99, 103, 104.

## **G**

Gentrificación 12, 17, 22, 49, 51, 52, 66, 70, 84, 86, 93, 101, 102.

## **H**

Historicidad 39, 43, 46, 86, 87

Histórico 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23, 25, 26, 28, 30, 31, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 70, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 80, 81, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105.

## **I**

Identidad 11, 52, 70.

Instrumentalización 11, 12, 13, 17, 18, 19, 70, 86, 96, 101, 105.

Intervención 11, 12, 13, 16, 17, 22, 23, 28, 35, 37, 38, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 65, 67, 70, 72, 73, 78, 79, 80, 85, 86, 88, 89, 90, 91, 96, 99, 103, 104.

Integral 53, 54, 55, 60, 67, 69, 70, 77, 88, 90, 91, 93, 100,

## **L**

Local 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 29, 30, 31, 36, 47, 51, 52, 53, 57, 63, 70, 71, 73, 74, 78, 80, 82, 84, 85, 87, 88, 96, 99, 101, 102, 103, 104.

## **M**

Málaga 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 35, 36, 40, 43, 45, 47, 48, 51, 53, 54, 55, 57, 59, 61, 62, 70, 74, 75, 76, 78, 79, 80, 81, 84, 86, 88, 90, 91, 93, 94, 95, 96, 99, 101, 105.

Museo 18, 30, 36, 70, 81, 87, 94, 95, 96, 99, 100, 101,

Museificación 12, 17, 70, 74, 101.

## **P**

Paisaje urbano 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 26, 28, 29, 31, 35, 36, 38, 40, 43, 44, 46, 48, 53, 54, 58, 59, 61, 63, 65, 66, 70, 72, 73, 74, 76, 84, 91, 93, 96, 101, 102, 103.

Parcela 33, 41, 42, 44, 51, 56, 57, 63, 64, 66, 67, 70, 75, 76, 78, 82, 85, 88, 89, 92, 93, 94, 95, 99.

Parcelario 42, 44, 51, 66, 99.

Patio 25, 27, 32, 33, 37, 54, 58, 66, 67, 80, 85, 89, 90, 93.

Patrimonio 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 21, 30, 33, 38, 39, 40, 46, 49, 50, 51, 52, 53, 58, 63, 65, 70, 78, 85, 86, 88, 92, 93, 96, 99, 100, 101, 103, 105.

PEPRI Centro 12, 15, 16, 30, 47, 53, 54, 55, 58, 61, 62, 63, 66, 67, 68, 69, 78, 80, 82, 85, 88, 89, 90, 99, 100, 103.

PGOU 12, 15, 30, 53, 54, 55, 56, 58, 90, 99.

Plano de fachada 12, 15, 16, 33, 42, 43, 44, 45, 61, 63, 67, 70, 72, 73, 77, 78, 83, 86, 93, 104.

Plano vertical 12, 15, 26, 31, 35, 39, 40, 41, 43, 44, 45, 46.

Políticas 13, 21, 22, 25, 27, 28, 30, 36, 49, 50, 52, 57, 80, 81, 82, 94, 96, 100, 101, 104.

Preservación 10, 46, 47, 53, 55, 67, 73, 86, 90, 103, 104.

Promotora 56, 83, 84, 85, 86, 87, 90,

Protección 12, 14, 15, 16, 17, 30, 47, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 60, 65, 67, 69, 70, 71, 75, 79, 80, 82, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 99, 100, 103.

## **R**

Rehabilitación 22, 35, 46, 54, 55, 56, 58, 65, 67, 71, 72, 73, 80, 81, 91, 93, 99, 101, 103, 104.

Renovación 11, 22, 40, 47, 48, 50, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 60, 61, 70, 71, 73, 86, 89, 91, 99.

Residentes 53, 84, 86, 93, 94, 99, 100, 102, 104.

Restauración 35, 37, 38, 46, 47, 50, 51, 52, 53, 55, 56, 57, 67, 80, 90, 99.

Ruina 56, 58, 60, 85, 89, 90, 91, 99.

## **S**

Salvaguardia 12, 13, 14, 19, 37, 46, 47, 48, 50, 52, 56, 58, 65, 87, 99, 103.

## **T**

Trama 11, 12, 16, 17, 19, 22, 23, 24, 28, 29, 30, 48, 49, 51, 54, 55, 56, 58, 59, 61, 63, 64, 65, 70, 74, 82, 83, 89, 91, 92, 94, 99, 100.

Transformación 11, 12, 17, 18, 19, 21, 22, 25, 27, 28, 30, 40, 43, 48, 50, 59, 60, 61, 72, 73, 78, 80, 91, 92, 105

Teatralización 31, 70, 74.

Terciarización 17, 22, 70, 78, 93, 104.

Turismo 29, 51, 52, 58, 81, 94, 99, 101.

Turístico 18, 28, 70, 74, 81, 86, 87, 93, 94, 95, 96, 101, 104.

## **U**

Urbanismo 14, 15, 23, 27, 37, 71, 99.

## **V**

Vaciado 12, 13, 16, 17, 30, 37, 40, 41, 42, 43, 44, 50, 51, 52, 56, 57, 64, 65, 66, 70, 71, 77, 78, 80, 83, 89, 90, 103, 104, 105.

Vivienda 23, 27, 29, 66, 70, 77, 78, 83, 84, 85, 86, 87, 99, 102.

## **Z**

Zonificación 17, 70, 94, 95, 104.



# Índice fotográfico.

Fig. 1. Detalle del plano de suelo del espacio público. Calle Larios en los años 70. Fuente: Archivo Municipal de Málaga. Gráfico del autor.....	15
Fig. 2. Detalle del plano vertical del espacio público. Fuente: Archivo Municipal de Málaga. Gráfico del autor.....	15
Fig. 3. Detalle del plano del aire del espacio público. Fuente: Archivo Municipal de Málaga. Gráfico del autor.....	15
Fig. 4. Captura de pantalla del Visor Cartográfico del PEPRI Centro. Fuente: PEPRI Centro.....	16
Fig. 5. Captura de pantalla donde podemos apreciar la función <i>time machine</i> , que nos permite tomar datos de la ejecución de las obras de un inmueble afectado por fachadismo. Fuente: Google Maps.....	16
Fig. 6. Captura de pantalla de la prestación desde Google Earth, que nos posibilita la visualización desde satélite de los vaciados de inmuebles patrimoniales que se han venido haciendo en los últimos años. Fuente: Google Earth.....	16
Fig. 7. Fotografía realizada en 1945, donde se muestra la antigua plaza que estaba situada en el barrio popular de La Coracha, completamente desaparecida hoy día. Fuente: Archivo Municipal de Málaga.....	18
Fig. 8. Paisaje del antiguo barrio de La Coracha, con sus casas blancas encaramadas a Gibralfaro. Fuente: Archivo Municipal de Málaga.....	18
Fig. 9. La Coracha en 1970. De sus casas mediterráneas y andaluzas sólo queda una embalsamada, convertida en el Museo Patrimonio de Málaga, mientras que el resto se han convertido en unas rampas ajardinadas. Fuente: Archivo Municipal de Málaga.....	18
Fig. 10. Mapa de Málaga y sus distritos. La ciudad posee una superficie de 398,25 km <sup>2</sup> y cuenta con una población de 571.026 habitantes. Fuente: Gráfico del autor.....	20
Fig. 11. Aproximación al territorio de estudio. Fuente: Google Earth. Gráfico del autor.....	20

Fig. 12. Vista aérea de Málaga en 1990, en donde podemos apreciar los barrios del Ensanche Heredia, la almendra del Centro Histórico y el Perchel, entre otros, así como las principales vías de la ciudad.	
Fuente: Archivo Municipal de Málaga.....	22
Fig. 13. Estado del Teatro Romano, <i>Aditus Maximus</i> , en 1960, poco después de su descubrimiento. Al fondo, la muralla de la Alcazaba de Málaga.	
Fuente: Archivo Municipal de Málaga.....	23
Fig. 14. Detalle de la torre campanario con paños de sebka de la parroquia BIC Santiago Apóstol.	
Fuente: Fotografía del autor.....	24
Fig. 15. Plano de las cuatro <i>collaciones</i> establecidas por los Reyes Católicos tras la conquista de la ciudad de Málaga.	
Fuente: DÍAZ CABIALE, Lorenzo, DE ANDRÉS DÍAS, José, 2018 .....	24
Fig. 16. Plano del desarrollo radial de la ciudad motivado por la erección de las nuevas ordenes conventuales extramuros.	
Fuente: OLANO, César, 1975.....	25
Fig. 17. Fachada del Palacio Episcopal de Málaga con la torre de la Catedral de la Encarnación de fondo, cuyos frentes dan a la Plaza del Obispo.	
Fuente: Archivo Municipal de Málaga.....	25
Fig. 18. Arcada columnada del patio interior del Palacio Episcopal de Málaga.	
Fuente: Archivo Municipal de Málaga.....	25
Fig. 19. Plano de la ciudad de Málaga en 1785 realizado por Fernando López Mercader, en el que podemos apreciar ya la urbanización del eje viario de la Alameda, cortada en su frente al río Guadalmedina por el Castillo de San Lorenzo.	
Fuente: Cartografía Histórica de la Junta de Andalucía. Gráfico del autor.....	26
Fig. 20. La Alameda Principal de Málaga en 1935.	
Fuente: Archivo Municipal de Málaga.....	26
Fig. 21. Estado actual de la Alameda debido a las obras del metro.	
Fuente: Fotografía del autor.....	26
Fig. 22. Patio de vecinos del barrio de El Bulto en 1940.	
Fuente: Archivo Municipal de Málaga.....	27
Fig. 23. Plano de la ciudad de Málaga en 1897, realizado por Rafael Mónico y Manuel de Bustos, en el que se han señalado la apertura de calle Larios y la terminación de la Alameda Principal.	
Fuente: Cartografía Histórica de la Junta de Andalucía. Gráfico del autor.....	28

Fig. 24. Calle Larios en la actualidad, donde podemos ver los típicos chaflanes curvos de las edificaciones.	
Fuente: Fotografía del autor.....	28
Fig. 25. Mercado de Mayoristas, actualmente Centro de Arte Contemporáneo de Málaga, en 1942, en el que podemos ver la iconografía franquista del águila en la portada, hoy día eliminada.	
Fuente: Archivo Municipal de Málaga.....	29
Fig. 26. La Equitativa, un edificio de gran altura en la trama del centro que se sitúa frente a la calle Larios y junto a la Plaza de la Marina.	
Fuente: Fotografía del autor.....	29
Fig. 27. Nº 15 de c/ Arco de la Cabeza. Ejemplo de residencia barroca, en donde apreciamos vanos completamente enrejados, uno de los elementos más característicos del barroco andaluz.	
Fuente: Fotografía del autor.....	31
Fig. 28. Nº 10 de c/ Hinestrosa, residencia barroca, con planta baja más un piso, en cuyos paramentos se aprecian composiciones pictóricas.	
Fuente: Fotografía del autor.....	31
Fig. 29. Pinturas que fingen materiales constructivos.	
Fuente: Fotografía del autor.....	32
Fig. 30. Pinturas con decoraciones geométricas.	
Fuente: Fotografía del autor.....	32
Fig. 31. Pinturas del Palacio de Villalcázar.	
Fuente: Fotografía del autor.....	32
Fig. 32. Pinturas con diseños que simulan arquitecturas.	
Fuente: Fotografía del autor.....	32
Fig. 33. Palacio de la Aduana, Bien de Interés Cultural y Patrimonio Histórico de España.	
Fuente: Fotografía del autor.....	33
Fig. 34. Nº 19 de c/ Cortina del Muelle. Inmueble del s. XIX en estilo ecléctico. Destacan las cerrajerías de fundición y los recercados con molduras.	
Fuente: Fotografía del autor.....	33
Fig. 35. Nº 37 de c/ Carretería. Inmueble en estilo decimonónico malagueño. Destacan los sobredinteles decorados.	
Fuente: Fotografía del autor.....	33

Fig. 36. Nº 39 de c/ Carretería. Inmueble decimonónico con cierros de madera acristalados, uno de los elementos más característicos de la época.	
Fuente: Fotografía del autor.....	33
Fig. 37. Nº 3 de c/ Echegaray. Inmueble modernista, con balaustrada en piedra artificial con incisiones florales.	
Fuente: Fotografía del autor.....	34
Fig. 38. Nº 20 de c/ Álamos. Inmueble de principios del s. XX en el que podemos apreciar una tribuna de tres plantas.	
Fuente: Fotografía del autor.....	34
Fig. 39. Nº 2 de c/ Echegaray. Inmueble modernista, con chaflán curvo a modo de tribuna y cúpula de remate.	
Fuente: Fotografía del autor.....	34
Fig. 40. Nº 4 de Plaza Echegaray. De estilo regionalista, destaca el uso de la decoración de azulejos y ladrillos vistos.	
Fuente: Fotografía del autor.....	34
Fig. 41. Nº 5 de c/ Sagasta. Inmueble regionalista con tribunas, aleros y decoraciones en ladrillo visto.	
Fuente: Fotografía del autor.....	34
Fig. 42. Nº 11 de c/ Calderería. Inmueble modernista historicista con decoración cerámica y tribunas rematadas.	
Fuente: Fotografía del autor.....	34
Fig. 43. Colores predominantes según períodos estilísticos.	
Fuente: CASADEVALL SERRA, Joan, 1999. Gráfico del autor.....	35
Fig. 44. Carta de colores del Centro Histórico de Málaga.	
Fuente: CASADEVALL SERRA, Joan, 1999. Gráfico del autor.....	35
Fig. 45. Ejemplo de fachadismo realizado en la antigua plaza de toros de <i>Les Arenes</i> , situada en la Plaça d’Espanya en Barcelona, rconvertida en un centro comercial.	
Fuente: Fotografía del autor.....	38
Fig. 46. Edificio de <i>La Rotonda</i> — Passeig de Sant Gervasi nº 51-53—, otro ejemplo más de fachadismo en la ciudad condal.	
Fuente: Google Maps.....	38
Fig. 47. Plano del emplazamiento del fachadismo realizado en la Operación Canalejas, situado en la plaza homónima entre la Puerta del Sol y el Paseo del Prado de la ciudad de Madrid.	
Fuente: Google Maps. Gráfico del autor.....	39



Fig. 48. El inmueble patrimonial de La Equitativa, situado en el nº 14 de c/ Alcalá, tras las actuaciones de la Operación Canalejas.	
Fuente: Fotografía del autor.....	39
Fig. 49. El edificio histórico del Banco Hispano Americano, en Plaza de Canalejas. Las obras de fachadismo han alterado considerablemente el plano vertical, pues el edificio ha crecido tres plantas en altura para salvar la diferencia de alturas con el inmueble colindante.	
Fuente: Fotografía del autor.....	39
Fig. 50. Fachadismo realizado en el nº 33 de c/ Álamos, Málaga. Ejemplo de visuales caladas y de permeabilidad debido a la pérdida del interior arquitectónico. El inmueble en cuestión lleva desde 2008 vaciado, afectando a la calidad del paisaje urbano.	
Fuente: Fotografía del autor.....	40
Fig. 51. Primer tipo de fachadismo.	
Fuente: Gráfico del autor.....	41
Fig. 52. Segundo tipo de fachadismo.	
Fuente: Gráfico del autor.....	41
Fig. 53. Tercer tipo de fachadismo.	
Fuente: Gráfico del autor.....	41
Fig. 54. Cuarto tipo de fachadismo.	
Fuente: Gráfico del autor.....	42
Fig. 55. Quinto tipo de fachadismo.	
Fuente: Gráfico del autor.....	42
Fig. 56. Sexto tipo de fachadismo.	
Fuente: Gráfico del autor.....	42
Fig. 57. Nº 34 de c/ Granada. Primer tipo. Vaciado de un único inmueble con mantenimiento del parcelario histórico.	
Fuente: Fotografía del autor.....	44
Fig. 58. Nº 9 de c/ Carretería. Primer tipo. Conservación del ambiente histórico del paisaje urbano. Vaciado camuflado por el mantenimiento de las carpinterías.	
Fuente: Fotografía del autor.....	44
Fig. 59. C/ Beatas con c/ Picador. Primer tipo. Mantenimiento íntegro del perímetro de fachadas del plano vertical.	
Fuente: Fotografía del autor.....	44

Fig. 60. Nº 18-20 de c/ Sebastián Souvirón durante las obras. Vaciado del interior arquitectónico de cuatro parcelas históricas, desapareciendo la distribución del espacio interior de las edificaciones históricas.	
Fuente: Google Maps.....	44
Fig. 61. El mismo fachadismo de c/ Sebastián Souvirón tras la finalización de las obras. El nuevo contenido arquitectónico queda camuflado por el plano de fachadas histórico.	
Fuente: Fotografía del autor.....	44
Fig. 62. Amazon Headquarters, Londres. Tercer tipo. Expansión del plano de fachadas en altura y en anchura. Reconocimiento del nuevo continente contemporáneo.	
Fuente: Google Maps.....	44
Fig. 63. Hotel Claris, Barcelona. Tercer tipo. Crecimiento del continente en altura y en anchura. Eliminación de exposición de medianeras al compensar las alturas.	
Fuente: Google Maps.....	44
Fig. 64. Ernest Feysplein Street, Ostende. Cuarto tipo. Crecimiento del plano vertical y reducción de la visualización del plano del aire. Nula relación compositiva entre el continente y contenido.	
Fuente: Google Maps.....	45
Fig. 65. The Keck Center, Washington D.C. Cuarto tipo. Crecimiento del continente a través de una composición unitaria frente a la diversidad compositiva de las fachadas históricas.	
Fuente: Google Maps.....	45
Fig. 66. Inmueble en el nº 193 de c/ Calàbria, Barcelona. Quinto tipo. Conservación parcial de la entrada y del mirador del inmueble histórico, eliminando el resto de elementos.	
Fuente: Google Maps.....	45
Fig. 67. Nº 4 de c/ Don Juan de Málaga. Quinto tipo. Mantenimiento de un único frente de fachada, destruyendo el resto del perímetro de fachada.	
Fuente: Fotografía del autor.....	45
Fig. 68. Palais de la Méditerranée, Niza. Sexto tipo. Uso de la fachada histórica como telón del nuevo continente, que queda retraído.	
Fuente: Google Maps.....	45
Fig. 69. Nº 41 de c/ de la Reina Amàlia, Barcelona. Sexto tipo. Estrechamiento del ancho de la calle al surgir tres planos de fachada.	
Fuente: Google Maps.....	45

Fig. 70. Inmueble situado en Artillery Lane, Londres. Sexto tipo. La fachada histórica recubre el nuevo inmueble, quedando ambas superpuestas.	
Fuente: Google Maps.....	45
Fig. 71. <i>Éventrement</i> realizado durante la Haussmanización del centro histórico de París para permitir la apertura de la Avenue de l'Opéra.	
Fuente: Brown University Library Center.....	48
Fig. 72. Plano del ámbito de actuación del PEPRI Centro de Málaga. Grado de protección de los edificios históricos: inmuebles de protección integral (rojo), protección arquitectónica grado I y II (marrón) y jardines históricos (verde).	
Fuente: PEPRI Centro.....	54
Fig. 73. Gráfico de las demoliciones de inmuebles históricos agrupadas por períodos de cinco años desde 1955 a 2014.	
Fuente: OZOMEK, Anton. Gráfico del autor.....	60
Fig. 74. Ejemplo de análisis de la evolución del plano de fachadas a través de la prestación <i>time machine</i> del Street View de Google Maps. Almacenes Félix Sáenz en 2011.	
Fuente: Google Maps.....	61
Fig. 75. Plano de las intervenciones de modificación o alteración de la fábrica edilicia histórica del Centro Histórico de Málaga	
Fuente: PEPRI Centro; OZOMEK, Anton; trabajo de campo del autor. Gráfico del autor.....	62
Fig. 76. Solares vacíos situados en la zona de Hoyo de Esparteros y Pasillo de Atocha tras la demolición de las edificaciones históricas.	
Fuente: Google Earth. Gráfico del autor.....	63
Fig. 77. La Mundial antes de su destrucción y los solares colindantes. La zona de Hoyo de Espartero, actualmente usada como parking, es uno de las áreas más críticas del espacio público del Centro Histórico.	
Fuente: Fotografía del autor.....	63
Fig. 78. Espacio público de c/ Pasillo de Atocha deteriorado debido a la demolición y el abandono de las parcelas colindantes durante años.	
Fuente: Fotografía del autor.....	63
Fig. 79. Plazuela Virgen de las Penas, generada a partir de la demolición de 2 inmuebles históricos.	
Fuente: Gráfico del autor.....	64

Fig. 80. Plaza de las Cofradías, creada a partir de la demolición de 7 inmuebles históricos. Fuente: Gráfico del autor.....	64
Fig. 81. Plaza de la Judería, generada a partir de dos edificios demolidos. Fuente: Gráfico del autor.....	64
Fig. 82. Plaza de Camas, lograda tras la demolición de 42 edificios históricos. Fuente: Gráfico del autor.....	64
Fig. 83. Plaza de Jesús el Rico, conseguida tras la demolición de un total de 36 inmuebles históricos. Fuente: Gráfico del autor.....	64
Fig. 84. Gente ocupando el espacio público de la Plaza de Camas reservado para el recreo infantil. La plaza supone uno de los esponjamientos de la trama urbana del centro más grandes. Fuente: Fotografía del autor.....	64
Fig. 85. Inmueble nº 47 de c/ Beatas. Ejemplo de cartela de licencia de obra inexacta con la realidad de la intervención, ya que no se ha procedido a la rehabilitación del edificio, sino a su fachadismo. Fuente: Fotografía del autor.....	65
Fig. 86. Edificio nº 10 de c/ Muro de las Catalinas. Uno de los pocos ejemplos de quinto tipo de fachadismo en el área estudiada. Conservada principalmente debido a las pinturas barrocas halladas. Fuente: Fotografía del autor.....	65
Fig. 87. Ejemplos de unificación de parcelas por fachadismo. Inmuebles de los nº 5 de Plazuela Virgen de las Penas, nº 3-9 de c/ San José, Hotel Vincci Posada del Patio, nº 18-20 de c/ Sebastián Souvirón, nº 3 de Plaza del Obispo, por orden correlativo. Fuente: Gráfico del autor.....	66
Fig. 88. Hotel Vincci Posada del Patio, situado en c/ Pasillo de Santa Isabel, uno de los casos de unificación de parcelas de inmuebles de distintos períodos históricos. Fuente: Fotografía del autor.....	67
Fig. 89. Plano del período de construcción de los inmuebles intervenidos por fachadismo en el área. Fuente: PEPRI Centro. Gráfico del autor.....	68
Fig. 90. Plano del nivel de protección de los inmuebles intervenidos por fachadismo en el área. Fuente: PEPRI Centro. Gráfico del autor.....	69



Fig. 91. Composición de la fachada del inmueble nº 52 de c/ Carretería antes de las obras de fachadismo, donde se aprecian el chaflán curvo, las tribunas y la ausencia de impostas entre cada una de las plantas.	
Fuente: Google Maps.....	71
Fig. 92. Detalle del torreón existente antes del vaciado del edificio, desaparecido actualmente.	
Fuente: Google Maps.....	71
Fig. 93. Detalle del cartel informativo, donde se muestra la inoperancia de la clase de obra autorizada con la realidad de la intervención.	
Fuente: Fotografía del autor.....	72
Fig. 94. Nueva composición de fachada, en la que se han introducido cierros individuales de madera acristalados, líneas de impostas, baldosas y ménsulas prefabricadas.	
Fuente: Fotografía del autor.....	72
Fig. 95. Eliminación del esquema compositivo de los vanos y cierros, aplicando un nuevo patrón simétrico y regular.	
Fuente: Fotografía del autor.....	73
Fig. 96. Plano de fachadas de c/ Carretería, donde prima un paisaje urbano propio del Ochocientos local con numerosos cierros de madera acristalados.	
Fuente: Fotografía del autor.....	73
Fig. 97. Frente de fachada de los Almacenes Félix Sáenz a la plaza homónima. Podemos ver cómo se ha transformado notablemente el bajo del inmueble para su uso comercial.	
Fuente: Fotografía del autor.....	75
Fig. 98. Primera edificación de la manzana, situada en la intersección de c/ Sagasta y c/ Moreno Carbonero. La edificación histórica ha perdido su portal para acondicionarse como centro comercial.	
Fuente: Fotografía del autor.....	75
Fig. 99. Segunda edificación, construida entre c/ Sebastián Souvirón y c/ Moreno Carbonero. De nuevo, se destruyó el pórtico de acceso al inmueble para uso íntegro de la planta baja como comercial.	
Fuente: Fotografía del autor.....	76
Fig. 100. Detalle del voladizo de la tribuna, elemento muy característico de la arquitectura regionalista malagueña, en la que destaca la arcada ciega de arcos conopiales.	
Fuente: Fotografía del autor.....	76

Fig. 101. Vaciado integral del interior de los tres inmuebles, preservando únicamente la techumbre de las torrecillas.	
Fuente: Google Earth. Gráfico del autor.....	77
Fig. 102. Perforación del plano de fachadas de los inmuebles históricos, alterando considerablemente el bajo para posibilitar la entrada al parking subterráneo y a los apartamentos de viviendas de las últimas plantas.	
Fuente: Fotografía del autor.....	77
Fig. 103. Afectación del plano de fachadas históricos en c/ Sebastián Souvirón debido a la nula relación entre la nueva entrada contemporánea y la composición original	
Fuente: Fotografía del autor.....	78
Fig. 104. Fotografía del antiguo <i>Cine Echegaray</i> en 1987, que poseía un anuncio luminoso que desvirtuaba la composición de la fachada.	
Fuente: Archivo Municipal de Málaga.....	79
Fig. 105. Fachada del actual Teatro Echegaray, nº6 de c/ Echegaray, tras la intervención de fachadismo. En ella podemos apreciar un cuerpo central basado en la superposición de frontones.	
Fuente: Fotografía del autor.....	79
Fig. 106. Imagen de satélite del vaciado interior, a excepción de la primera crujía, durante las obras de fachadismo.	
Fuente: Google Earth.....	80
Fig. 107. Vestíbulo interior del Echegaray, que mantiene una relación con la composición de la fachada exterior.	
Fuente: Teatro Echegaray de Málaga.....	80
Fig. 108. Actual Sede del Centro Andaluz de las Letras, que a pesar de poseer Protección Arquitectónica I sufrió el vaciado íntegro de su interior.	
Fuente: Fotografía del autor.....	80
Fig. 109. El Museo de Artes y Costumbres Populares, antigua posada barroca, es uno de los ejemplos de edificios históricos rehabilitados en la actualidad como museos.	
Fuente: Fotografía del autor.....	81
Fig. 110. Superficie de los inmuebles del Plaza del Teatro intervenidos por fachadismo y afectación en la trama urbana.	
Fuente: Google Earth. Gráfico del autor.....	82
Fig. 111. Grado de protección de los inmuebles del Plaza del Teatro afectados por fachadismo.	
Fuente: Gráfico del autor.....	82

Fig. 112. Detalle de la composición de vanos de uno de las fachadas principales del Plaza del Teatro.	
Fuente: Fichas PEPRI Centro.....	82
Fig. 113. Estado de la fachada durante la paralización de las obras, encorsetada por andamios durante diez años.	
Fuente: Wikipedia.....	83
Fig. 114. Estado del inmueble en 2019, donde podemos apreciar que se han perdido elementos compositivos del plano de fachada, como las balaustradas y losas de los balcones.	
Fuente: Fotografía del autor.....	83
Fig. 115. Detalle del estado de conservación de los elementos decorativos originales debido al abandono del inmueble durante las obras de fachadismo.	
Fuente: Fotografía del autor.....	83
Fig. 116. Aspecto del Plaza del Teatro según el nuevo proyecto, a terminar en el año 2020.	
Fuente: Grupo Insur.....	84
Fig. 117. Render de la promotora de la nueva distribución de las viviendas, en este caso dúplex con salón a doble altura.	
Fuente: Grupo Insur.....	84
Fig. 118. Antigua distribución de las parcelas y los patios estructurantes demolidos para proceder al fachadismo de íntegro de las dos manzanas.	
Fuente: Fichas PEPRI Centro. Gráfico del autor.....	85
Fig. 119. Nueva estructuración de las viviendas y los patios tras la unificación de las parcelas históricas para conseguir más apartamentos en el mismo espacio.	
Fuente: Grupo Insur.....	85
Fig. 120. Extracto del folleto realizado por la promotora, donde podemos apreciar el reclamo de la oferta museística del entorno para la compra de las viviendas.	
Fuente: Grupo Insur.....	87
Fig. 121. Extracto del folleto realizado por la promotora, donde se reincide en el valor de la supuesta historicidad del objeto debido al mantenimiento de la fachada histórica.	
Fuente: Grupo Insur.....	87
Fig. 122. Estado del Palacio de la Sonora en 1990, en el que se aprecia el aceptable estado de conservación, a excepción de los reformas realizadas en la planta baja del inmueble debido a los locales comerciales.	
Fuente: Archivo Municipal de Málaga.....	88

Fig. 123. Estado del inmueble en 2019 durante el proceso de las obras del nuevo hotel boutique, en las que se ha conseguido recuperar parte de las pinturas murales barrocas originales.	
Fuente: Fotografía del autor.....	88
Fig. 124. Superficie de los inmuebles intervenidos por fachadismo y afectación en la trama.	
Fuente: Google Earth. Gráfico del autor.....	89
Fig. 125. Grado de protección de los inmuebles afectados por el fachadismo.	
Fuente: Gráfico del autor.....	89
Fig. 126. Patio estructurante interior del inmueble nº 57-59 de c/ Granada, uno de los inmuebles afectados completamente vaciados a pesar de estar protegido por Protección Arquitectónica I.	
Fuente: Fichas PEPRI Centro.....	90
Fig. 127. Paisaje urbano de la c/ Tomás de Cózar, parte del Entorno BIC Santiago, gravemente deteriorado debido a los solares en ruinas tras la demolición de las edificaciones históricas.	
Fuente: Fotografía del autor.....	91
Fig. 128. Paisaje urbano del inicio de c/ Tomás de Cózar, justo frente a la iglesia de Santiago, con medianeras expuestas.	
Fuente: Fotografía del autor.....	91
Fig. 129. Los solares vacíos vallados tras las demoliciones de los inmuebles históricos afectan a la calidad del espacio.	
Fuente: Fotografía del autor.....	91
Fig. 130. Plano de la pérdida de patrimonio arquitectónico en el Entorno BIC Santiago, un área que debería haber tenido una mayor protección debido a su importancia ambiental y de conjunto.	
Fuente: Gráfico del autor.....	92
Fig. 131. Patio interior del palacete de Plaza Mitjana, en peligro de poder ser objeto de fachadismo a pesar de la riqueza artística de sus interiores.	
Fuente: Historia de Málaga.....	93
Fig. 132. Edificios históricos en las proximidades del Palacio de la Sonora y del Museo Picasso que han sido adaptados a equipamientos culturales, establecimientos turísticos o servicios hoteleros, afectando en menor o mayor medida a sus distribuciones internas.	
Fuente: Gráfico del autor.....	94



Fig. 133. Cartela informativa sobre el proyecto del Centro Cultural Sefardí de Málaga en la Plaza de la Judería.	
Fuente: Fotografía del autor.....	95
Fig. 134. Compendio fotográfico de la incidencia de las afluencias turísticas en el recorrido de la calle Granada, así como su afectación al paisaje urbano y al espacio público de la vía.	
Fuente: Fotografías del autor.....	96
Fig. 135. Barbería en c/ Comedias.	
Fuente: Fotografía del autor.....	102
Fig. 136. Restaurante de comida japonesa en c/ Nosquera.	
Fuente: Fotografía del autor.....	102
Fig. 137. Tienda de mangas en c/ Nosquera.	
Fuente: Fotografía del autor.....	102
Fig. 138. Bar irlandés en c/ Comedias.	
Fuente: Fotografía del autor.....	102
Fig. 139. Otro bar irlandés en c/ Convalecientes.	
Fuente: Fotografía del autor.....	102
Fig. 140. Inmueble nº 22 del Pasaje Marqués de Villafiel, en 2009, cuando se mantenía el bajo y la primera planta de la fachada con idea de realizar un fachadismo.	
Fuente: Google Maps.....	103
Fig. 141. El mismo inmueble en la actualidad, tras ser completamente derruido.	
Fuente: Fotografía del autor.....	103
Fig. 142. Nº 45 de c/ Ancha del Carmen, del arrabal histórico del Perchel, actualmente vaciado de su interior arquitectónico.	
Fuente: Fotografía del autor.....	105

## Índice de tablas.

Tabla. 1. Actuaciones máximas permitidas por el PEPRI CENTRO y el PGOU de Málaga según el nivel de protección arquitectónica de los edificios patrimoniales

Fuente: Tabla del autor..... 55

Tabla. 2. Intervenciones realizadas en los edificios históricos de la Almendra del Centro Histórico desde 1957 a 2011.

Fuente: ..... 60

Tabla. 3. Número de inmuebles afectados por fachadismo según su fecha de construcción.

Fuente: PEPRI Centro. Tabla del autor..... 68

Tabla. 4. Número de inmuebles afectados por fachadismo según su grado de protección.

Fuente: PEPRI Centro. Tabla del autor..... 69

Tabla. 5. Tabla síntesis con cada uno de los fachadismos que han servido como casos de estudio.

Fuente: Tabla del autor..... 70









